Gemeente
Leidschendam-Voorburg

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Leidschendam-Voorburg.

Nr. 67370
26 mei
2016

# Gemeente Leidschendam-Voorburg – Bouwverordening Leidschendam-Voorburg 2016

De raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg,

gelezen het voorstel van het college d.d. 1 maart 2016 (verseonnr. 1496297),

gelet op artikel 8 van de Woningwet,

**Besluit**:

de "Bouwverordening Leidschendam-Voorburg 2016" vast te stellen, inclusief bijbehorende wijzigingen.

## Hoofdstuk 1 - Inleidende bepalingen

### Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

1. In deze verordening wordt verstaan onder:
   - Bevoegd gezag: bestuursorgaan, als bedoeld in de Woningwet, artikel 1, eerste lid, onderdeel e, dan wel, bij het ontbreken van een bestuursorgaan als bedoeld in dit artikellid, burgemeester en wethouders
   - Bouwbesluit: de algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 van de Woningwet;
   - Bouwtoezicht: degene die ingevolge artikel 92, tweede lid, van de Woningwet in samenhang met artikel 5.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht belast is met het bouw- en woningtoezicht;
   - Bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;
   - gebruiksoppervlakte: de gebruiksoppervlakte als bedoeld in het Bouwbesluit;
   - NEN: een door de Stichting Nederlands Normalisatie-Instituut uitgegeven norm;
   - NVN: een door de Stichting Nederlands Normalisatie-Instituut uitgegeven voornorm;
   - Omgevingsvergunning voor het bouwen: vergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
   - Straatpeil:
     a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
     b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
   - Weg: alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;
   - Welstand: de welstandscommissie in deze gemeente maakt deel uit van de gecombineerde monumenten- en welstandscommissie. De welstandscommissie bestaat uit ten minste twee leden waaronder de secretaris/voorzitter. De welstandscommissie heeft mandaat van de plenaire welstandscommissie om zelfstandig plannen positief te adviseren.

2. In deze verordening wordt mede verstaan onder:
   - bouwwerk: een gedeelte van een bouwwerk;
   - gebouw: een gedeelte van een gebouw.

### Artikel 1.2 Termijnen

Vervallen.

### Artikel 1.3 Indeling van het gebied van de gemeente

1. Voor de toepassing van deze verordening geldt als indeling van de gemeente:

a. het gebied binnen de bebouwde kom;
b. het gebied buiten de bebouwde kom.

2. Als gebied binnen de bebouwde kom geldt het gebied, dat op de bij deze verordening behorende kaart als zodanig is aangegeven.

## Hoofdstuk 2 - De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen

**PARAGRAAF 1 GEGEVENS EN BESCHEIDEN**

### Artikel 2.1.1 Aanvraag bouwvergunning

Vervallen.

### Artikel 2.1.2 In de aanvraag op te nemen gegevens

Vervallen.

### Artikel 2.1.3 Bij de aanvraag in te dienen bescheiden

Vervallen.

### Artikel 2.1.4 Gegevens met betrekking tot het coördineren van vergunningaanvragen

Vervallen.

### Artikel 2.1.5 Bodemonderzoek

1. Het onderzoek betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 8, vierde lid, van de Woningwet bestaat uit:
   a. de resultaten van een recent verkennend onderzoek verricht volgens NEN 5740, bijlage B, uitgave 2009, in overeenstemming met het onderzoeksprotocol dat volgt uit figuur 1;
   b. vervallen;
   c. indien op basis van het vooronderzoek aanleiding bestaat te veronderstellen dat asbest, daaronder mede begrepen asbestvezels, -deeltjes of –stof, in de bodem aanwezig is, vindt het onderzoek mede plaats op de wijze als voorzien in NEN 5707, uitgave 2003.

2. De plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.4, onder d van de Regeling omgevingsrecht geldt niet indien het bouwen betrekking heeft op een bouwwerk dat naar aard en omvang gelijk is aan een bouwwerk als genoemd in het Besluit omgevingsrecht, artikelen 2 en 3 van bijlage II. Deze verwijzing geldt niet voor de hoogtebepalingen in het Besluit omgevingsrecht, artikelen 2 en 3 van bijlage II.
3. Het bevoegd gezag staat een geheel of gedeeltelijk afwijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport bedoeld in artikel 2.4, onder d, van de Regeling omgevingsrecht toe, indien voor toepassing van artikel 2.4.1 bij het bevoegd gezag reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn.
4. Het bevoegd gezag kan een gedeeltelijk afwijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.4, onder d van de Regeling omgevingsrecht toestaan voor een bouwwerk met een beperkte instandhoudingstermijn, als bedoeld in artikel 2.23 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 5.16 van het Besluit omgevingsrecht, indien uit het in NEN 5725, uitgave 2009, bedoelde vooronderzoek naar het historisch gebruik en naar de bodemgesteldheid blijkt, dat de locatie onverdacht is dan wel de gerezen verdenkingen een volledig veldonderzoek volgens NEN 5740, uitgave 2009 niet rechtvaardigen.
5. Indien het bouwen pas kan plaatsvinden nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt, dient het bodemonderzoek plaats te vinden nadat is gesloopt en voordat met de bouw wordt begonnen.

### Artikel 2.1.6 Overige gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag om bouwvergunning

Vervallen.

### Artikel 2.1.7 Bouwregistratie
Vervallen.

### Artikel 2.1.8 Bijzondere bepalingen omtrent de aanvraag om bouwvergunning woonwagens en standplaatsen
Vervallen.

## PARAGRAAF 2 BEHANDELING VAN DE AANVRAAG OM BOUWVERGUNNING

### Artikel 2.2.1 Ontvangst van de aanvraag
Vervallen.

### Artikel 2.2.2 Samenloop met vrijstelling ruimtelijke ordening
Vervallen.

### Artikel 2.2.3 Bekendmaking van termijnen
Vervallen.

### Artikel 2.2.4 In behandeling nemen en fasering bouwvergunningverlening
Vervallen.

### Artikel 2.2.5 In behandeling nemen en bodemonderzoek
Vervallen.

### Artikel 2.2.6 Kennisgeving van rechtswege verleende bouwvergunning
Vervallen.

## PARAGRAAF 3 WELSTANDSTOETSING

### Artikel 2.3.1 Welstandscriteria
Vervallen.

## PARAGRAAF 4 HET TEGENGAAN VAN BOUWEN OP VERONTREINIGDE BODEM

### Artikel 2.4.1 Verbod tot bouwen op verontreinigde bodem
Op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, mag niet worden gebouwd voor zover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk:

a. waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven;
b. voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist; en
c. 1. dat de grond raakt, of;
   2. waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd.

### Artikel 2.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen
In afwijking van het bepaalde in artikel 2.4.1 en onverminderd het bepaalde in artikel 2.4, onder d, van de Regeling omgevingsrecht, kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen, in het geval zij op grond van het in de Regeling omgevingsrecht bedoelde onderzoeksrapport en/of andere bij hen bekende onderzoeksresultaten dan wel op grond van het overeenkomstig het tweede lid van artikel 39 van de Wet bodembescherming goedgekeurde saneringsplan bedoeld in artikel 39, eerste lid, van die Wet van oordeel zijn, dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel maar door het stellen van voorwaarden alsnog geschikt kan worden gemaakt.

## PARAGRAAF 5 VOORSCHRIFTEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE AARD EN BEREIKBAARHEIDSEISEN

### Artikel 2.5.2 Anti-cumulatiebepaling
Terrein dat voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen in aanmerking moet worden genomen mag niet nog eens bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen voor een ander bouwwerk in aanmerking worden genomen.

### Artikel 2.5.3 Bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer Brandblusvoorzieningen
Vervallen.

### Artikel 2.5.3A Brandweeringang
Vervallen.

### Artikel 2.5.4 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten
Vervallen.

### Artikel 2.5.5 Ligging van de voorgevelrooilijn
De voorgevelrooilijn is:

a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd: bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg; bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.

### Artikel 2.5.6 Verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn
Onverminderd het bepaalde in artikel 2.5.7 is het verboden een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, te bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn.

### Artikel 2.5.7 Toegelaten overschrijding van de voorgevelrooilijn
Het verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn is niet van toepassing op:

a. onderdelen van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, die bij het afzonderlijk realiseren opgevat zouden moeten worden als het aanbrengen van veranderingen bedoeld in hoofdstuk III, artikel 3, onderdeel 8, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht.
b. andere onderdelen van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, die bij het afzonderlijk realiseren niet vallen onder de werking van de veranderingen bedoeld in hoofdstuk III, artikel 3, onderdeel 8, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, te weten:
    1. ondergrondse uitsteeksels, zoals funderingsonderdelen, rioolleidingen en rioolputten;
    2. stoepen, stoeptreden en toegangsbruggen, mits zij de grens van de weg met niet meer dan 0,3 m overschrijden.

### Artikel 2.5.8 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de voorgevelrooilijn
1. In afwijking van het verbod tot het bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor:
    a. ondergrondse bouwwerken zoals kelders, kelderkoekoeken en kelderingangen, mits de bovenzijde daarvan niet hoger gelegen is dan het straatpeil;

   b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, anders dan bedoeld in hoofdstuk II, artikel 2, onderdeel 9, 16 en 18 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, die naar hun aard en bestemming op een voor de voorgevelrooilijn gelegen erf toelaatbaar zijn;
   c. laadperrons, stoepen en stoeptreden, die de grens van de weg overschrijden;
   d. erkers, serres en andere uitbouwen, alsmede balkons en galerijen, die de voorgevelrooilijn met niet meer dan 1,50 m overschrijden;
   e. trappenhuizen, buitentrappen en liftschachten, hijsinrichtingen en stortbuizen, alsmede andere luifels, dakoverstekken, uitspringende schoorsteenwanden, reclametoestellen en draagconstructies voor reclames dan bedoeld zijn in artikel 2.5.7;
   f. overbouwingen ten dienste van de verbinding tussen twee bouwwerken;
   g. bouwwerken aan of bij een monument – als bedoeld in de Monumentenwet 1988 dan wel in de provinciale of gemeentelijke erfgoedverordening – voor zover zulks niet bezwaarlijk is met het oog op de in historisch-esthetisch opzicht gewenste aansluiting bij het karakter van de bestaande omgeving.

2. Voor het bouwen boven een weg kan alleen afwijking worden toegestaan, indien niet lager gebouwd wordt dan:
   - 4,20 m boven de hoogte van de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,50 m breedte ter weerszijden van die rijweg;
   - 2,20 m boven de hoogte van een ander deel van de weg;
   en dan nog voor zover de veiligheid van de gebruikers van de weg niet in gevaar komt.

**Artikel 2.5.9 Bouwen op de weg**

In afwijking van het verbod tot het bouwen op de weg kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor:

a. gebouwen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer, anders dan bedoeld in hoofdstuk II, artikel 2, onderdeel 18, sub a van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van het verkeer, de waterhuishouding, de energievoorziening of het telecommunicatieverkeer, alsmede straatmeubilair, anders dan bedoeld in hoofdstuk II, artikel 2, onderdeel 18, sub b, c en d, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
c. vrijstaande winkel- of reclamevitrines;
d. reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
e. andere bouwwerken, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, die naar hun aard en bestemming op de weg toelaatbaar zijn.

**Artikel 2.5.10 Plaatsing van de voorgevel ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Afschuining van straathoeken**

1. Een naar de weg gekeerd gevelvlak van een gebouw moet in de voorgevelrooilijn zijn geplaatst.
2. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing in:
   a. de gevallen genoemd in artikel 2.5.7 en in die waarin de afwijking genoemd in de artikelen 2.5.8 en 2.5.9 is verleend;
   b. in de gevallen genoemd in artikel 2.5.13 en in die waarin de afwijking genoemd in artikel 2.5.14 is verleend, voor zover het bouwwerk geheel achter de achtergevelrooilijn is geplaatst;
   c. in de gevallen, bedoeld in het derde lid.

3. Indien van wegen die elkaar kruisen of van een weg die een knik maakt van 90 graden of minder, de tegenover elkaar liggende voorgevelrooilijnen zich in beide wegen of zich vóór en na de knik op onderlinge tussenafstanden van minder dan 3 meter bevinden, moet de bebouwing op de hoeken – over een hoogte op een dergelijke hoek van niet meer dan 4,2 meter boven straatpeil – worden afgerond of afgeschuind, met dien verstande dat de daardoor onbebouwd blijvende oppervlakte niet groter dan 2 m2 behoeft te zijn.
4. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid voor:
   a. gebouwen behorende tot een complex van gebouwen;
   b. gebouwen op handels- en industrieterreinen;
   c. vrijstaande enkele of dubbele eengezinshuizen;
   d. bijgebouwen, anders dan de in hoofdstuk II, artikel 2, onderdeel 3, of hoofdstuk III, artikel 3, onderdeel 1, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht bedoelde gebouwen;

e. gebouwen ten dienste van bodemcultuur en veeteelt, pluimveeteelt daaronder begrepen, en de daarbij behorende woningen;
f. gedeelten van naar de weg gekeerde gevels;
g. gevallen, waarin de welstand bij het toestaan van de afwijking is gebaat.

**Artikel 2.5.11 Ligging achtergevelrooilijn**

1. De achtergevelrooilijn is evenwijdig aan de voorgevelrooilijn en bevindt zich:
   a. in een aan alle zijden bebouwd of te bebouwen driehoekig, vierhoekig of regelmatig veelhoekig bouwblok op een afstand van de voorgevelrooilijn gelijk aan de helft van de straal van de ingeschreven cirkel binnen de voorgevelrooilijnen, doch op geen grotere afstand van de voorgevelrooilijn dan 15 meter. Indien meer dan één ingeschreven cirkel binnen de voorgevelrooilijnen kan worden beschreven, geldt de grootste;
   b. in een aan alle zijden bebouwd of te bebouwen bouwblok van een andere dan onder a genoemde vorm op zodanige afstand van de voorgevelrooilijn, bepaald op de wijze als onder a bepaald, na herleiding van de vorm van het bouwblok tot een of meer der onder a genoemde vormen, voor zover zij op zich zelf of gezamenlijk de vorm van het bouwblok het meest nabijkomen, doch op geen grotere afstand van de voorgevelrooilijn dan 15 meter;
   c. in een slechts aan drie zijden bebouwd of te bebouwen rechthoekig bouwblok, langs deze drie zijden op een afstand van de voorgevelrooilijn gelijk aan 1/4 van de afstand tussen de voorgevelrooilijnen van de beide zich tegenover elkaar bevindende bebouwde of te bebouwen zijden van het bouwblok, doch op geen grotere afstand van de voorgevelrooilijn dan 15 meter;
   d. in een slechts aan twee tegenover elkaar gelegen zijden bebouwd of te bebouwen rechthoekig bouwblok, langs deze twee zijden op een afstand van de voorgevelrooilijn gelijk aan 1/4 van de afstand tussen de voorgevelrooilijnen van de beide zich tegenover elkaar bevindende bebouwde of te bebouwen zijden van het bouwblok, doch op geen grotere afstand van de voorgevelrooilijn dan 15 meter;
   e. in alle niet onder a tot en met d genoemde gevallen op een afstand die wordt bepaald met inachtneming van de beginselen, welke zijn neergelegd in a tot en met d van dit lid, doch op geen grotere afstand van de voorgevelrooilijn dan 15 meter.
2. Indien in een hoekbebouwing de elkaar snijdende achtergevelrooilijnen een scherpe hoek vormen moeten de achterzijden van die bebouwing – in het belang van de toetreding van daglicht – over een afstand van ten minste 5 meter ter weerszijden van bedoeld snijpunt ten minste 2 meter terugliggen ten opzichte van beide achtergevelrooilijnen.
3. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het tweede lid, voor zover de aard, de indeling en het gebruik van de gebouwen in de hoekbebouwing dit toelaten.

**Artikel 2.5.12 Verbod tot bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn**

Onverminderd het bepaalde in artikel 2.5.13 is het verboden bouwwerken, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, te bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn.

**Artikel 2.5.13 Toegelaten overschrijding van de achtergevelrooilijn**

Het verbod tot bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn is niet van toepassing op:
a. buiten de bebouwde kom gelegen kassen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor doeleinden van bodemcultuur en veeteelt, pluimveeteelt daaronder begrepen;
b. buiten de bebouwde kom gelegen gebouwen, geen kassen zijnde, voor doeleinden van bodemcultuur en veeteelt, pluimveeteelt daaronder begrepen, indien de afstand tot de zijdelingse grens van het erf ten minste 20 meter bedraagt;
c. onderdelen van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, die bij het afzonderlijk realiseren opgevat zouden moeten worden als een aan- of uitbouw, voor het bouwen waarvan op grond van hoofdstuk II, artikel 2, onderdeel 3, of hoofdstuk III, artikel 3, onderdeel 1 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht geen vergunning is vereist;
d. onderdelen van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, die bij het afzonderlijk realiseren opgevat zouden moeten worden als het aanbrengen van veranderingen, als bedoeld in hoofstuk III, artikel 3, onderdeel 8 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;

e. andere onderdelen van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, die bij het afzonderlijk realiseren niet vallen onder de werking van hoofdstuk III, artikel 3, onderdeel 8 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, te weten:
   1. ondergrondse uitsteeksels, zoals funderingsonderdelen, rioolleidingen en rioolputten;
   2. terrassen, bordessen en bordestreden;
f. antennes, anders dan bedoeld in hoofdstuk II, artikel 2, onderdeel 15 en 17 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht.

### Artikel 2.5.14 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de achtergevelrooilijn

In afwijking van het verbod tot het bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor:

a. buiten de bebouwde kom gelegen gebouwen, geen kassen zijnde, voor doeleinden van bodemcultuur en veeteelt, pluimveeteelt daaronder begrepen, waarvan de afstand tot de zijdelingse grens van het erf minder dan 20 meter bedraagt;
b. binnen de bebouwde kom gelegen kassen;
c. vrijstaande enkele of dubbele eengezinshuizen;
d. gebouwen op een terrein waarvan twee tegenover elkaar liggende zijden grenzen aan wegen, aan een weg en een openbaar water, aan een weg en een spoorweg of aan een weg en een plantsoen en welk terrein slechts aan één van die zijden mag worden bebouwd;
e. gebouwen op binnenterreinen, mits hiervan de bereikbaarheid, als bedoeld in de artikelen 6.37, 6.38 en 6.49 van het Bouwbesluit 2012, is verzekerd;
f. bijgebouwen, die niet vallen onder hoofdstuk II, artikel 2, onderdeel 3, of hoofdstuk III, artikel 3, onderdeel 1, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;
g. gebouwen in een bouwstrook of bouwblok, geheel of overwegend handels- of industrieterrein omvattend;
h. bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist;
i. ondergrondse bouwwerken, zoals kelders, kelderkoekoeken en kelderingangen, mits de bovenzijde daarvan niet hoger is gelegen dan de hoogte van het terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw;
j. erkers en overige uitbouwen, anders dan de uitbouwen die vallen onder hoofdstuk II, artikel 2, onderdeel 3, of hoofdstuk III, artikel 3, onderdeel 1, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
k. trappenhuizen, buitentrappen en liftschachten, hijsinrichtingen en stortbuizen, balkons en veranda's, alsmede andere luifels, afdaken, dakoverstekken, uitspringende schoorsteenwanden, terrassen en bordessen dan bedoeld zijn in artikel 2.5.13;
l. bouwwerken aan of bij een monument – als bedoeld in de Monumentenwet 1988 dan wel in de provinciale of gemeentelijke erfgoedverordening – voor zover zulks niet bezwaarlijk is om de in historisch-esthetisch opzicht gewenste aansluiting te verkrijgen bij het karakter van de bestaande omgeving.

### Artikel 2.5.15 Erf bij woningen en woongebouwen

1. Bij een woning of woongebouw moet een erf aanwezig zijn dat ten minste een strook grond omvat die:
   a. over de volle breedte van het gebouw aansluit aan de achtergevel; en
   b. voor wat betreft het achter het gebouw gelegen deel dat is begrepen tussen het verlengde van de zijgevels, een diepte heeft van ten minste 5 meter.

2. De maat genoemd in het eerste lid, moet worden gemeten haaks op de achtergevelrooilijn en vanuit het verst achterwaarts gelegen deel van het gebouw. Daarbij moeten de onderdelen van dat gebouw, bedoeld in artikel 2.5.13, en de balkons en veranda's buiten beschouwing blijven.
3. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:
   a. het eerste lid, wat de aanwezigheid van het erf betreft, indien de gelijkstraats gelegen bouwlaag niet tot bewoning bestemd is;
   b. het eerste lid, indien aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
      1. een gunstige, andere indeling van het erf is aanwezig;
      2. het gebouw zal zijn gelegen op een terrein waarvan twee tegenover elkaar liggende zijden grenzen aan wegen, aan een weg en een openbaar water, aan een weg en een spoorweg of aan een weg en een plantsoen, mits dat terrein slechts aan één van die

zijden mag worden bebouwd en tevens een erf van redelijke afmetingen tot stand wordt gebracht;
3. bij het vergroten van een gebouw dat niet aan de bepalingen voor te bouwen woningen en woongebouwen van het Bouwbesluit voldoet, wordt de bestaande toestand verbeterd.

**Artikel 2.5.16 Erf bij overige gebouwen**

1. Achter een gebouw, waarvan geen deel tot woning, anders dan als dienstwoning is bestemd, moet een bij het gebouw behorend erf aanwezig zijn ter diepte van ten minste 2 meter achter het verst achterwaarts gelegen deel van het gebouw en over de volle breedte daarvan.
2. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid:
   a. indien ligging en bestemming van het gebouw hiervoor geen beletsel vormen;
   b. indien, voor zover nodig, afwijking is toegestaan van het verbod tot overschrijding van de achtergevelrooilijn.

**Artikel 2.5.17 Ruimte tussen bouwwerken**

1. De zijdelingse begrenzing van een bouwwerk moet ten opzichte van de zijdelingse grens van het erf zodanig zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende erf aanwezige bebouwing geen tussenruimten ontstaan die:
   a. vanaf de hoogte van het erf tot 2,2 meter daarboven minder dan 1 meter breed zijn;
   b. niet toegankelijk zijn.

Bebouwing van ondergeschikte aard op het erf of op het aangrenzende erf wordt hierbij buiten beschouwing gelaten.

2. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid, indien voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.

**Artikel 2.5.18 Erf- en terreinafscheidingen**

1. Erf- en terreinafscheidingen, anders dan bedoeld in hoofdstuk II, artikel 2, onderdeel 12 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zijn niet toegelaten.
2. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid in het belang van het af te scheiden erf of terrein.

**Artikel 2.5.19 Bouwen nabij bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen**

1. Binnen een strook van 6 meter ter weerszijden van voor stroomgeleiding bestemde draden van bovengrondse hoogspanningslijnen mogen zich geen delen bevinden van andere bouwwerken, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, dan die welke deel uitmaken van de hoogspanningslijn. Bij het bepalen van deze afstand moet rekening worden gehouden met het uitzwaaien van de draden ten gevolge van de wind. Onder hoogspanningslijn wordt in dit artikel verstaan een lijn met een nominale elektrische spanning van 1.000 volt of meer.
2. Binnen een strook van 6 meter ter weerszijden van een ondergrondse hoofdtransportleiding mogen geen bouwwerken, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, worden gebouwd.
3. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van:
   a. het bepaalde in het eerste lid voor wat betreft de afstand van 6 meter, indien de elektrische spanning van de hoogspanningslijn daarvoor geen bezwaar oplevert;
   b. het bepaalde in het tweede lid voor wat betreft de afstand van 6 meter, indien daartegen met het oog op de veilige en ongestoorde ligging van de leiding geen bezwaar bestaat.

### Artikel 2.5.20 Toegelaten hoogte in de voorgevelrooilijn

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 2.5.24 bedraagt de maximale hoogte van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, in het vlak door de voorgevelrooilijn 1 meter, vermeerderd met:
   a. in de bebouwde kom éénmaal de afstand tussen de voorgevelrooilijnen langs de desbetreffende weg;
   b. buiten de bebouwde kom 0,75 maal de afstand tussen de voorgevelrooilijnen langs de desbetreffende weg.
2. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op hoekbebouwing aan wegen, waarvan de afstand tussen de voorgevelrooilijnen onderling verschilt, in welk geval aan de zijde van de smalle weg tot de hoogte welke aan de brede weg is toegelaten, mag worden gebouwd over een lengte van de hoek af gelijk aan de afstand tussen de voorgevelrooilijn van de smalle weg, doch over geen grotere lengte dan 15 meter.
3. De in het eerste lid bedoelde afstand wordt gemeten haaks op de desbetreffende voorgevelrooilijn in het midden van de breedte van het bouwwerk of de projectie daarvan op de voorgevelrooilijn.
4. Indien aan de overzijde van de weg een voorgevelrooilijn ontbreekt geldt ter bepaling van de grootste toegelaten hoogte, bedoeld in het eerste lid, de dichtst bij gelegen tegenoverliggende rooilijn. Indien de tegenoverliggende rooilijn plaatselijk is onderbroken geldt ter plaatse van die onderbreking de verst verwijderde van de beide ter weerszijden van de onderbreking voorkomende rooilijnen.

### Artikel 2.5.21 Toegelaten hoogte in de achtergevelrooilijn

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 2.5.24 bedraagt de maximale hoogte van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, in het vlak door de achtergevelrooilijn 1 meter, vermeerderd met:
   a. in de bebouwde kom éénmaal de afstand tot de tegenoverliggende achtergevelrooilijn in hetzelfde bouwblok;
   b. buiten de bebouwde kom 0,75 maal de afstand tot de tegenoverliggende achtergevelrooilijn in hetzelfde bouwblok.
2. De in het eerste lid bedoelde afstand wordt gemeten haaks op de achtergevelrooilijn ter plaatse van het bouwwerk. Indien de te beschouwen achtergevelrooilijnen niet evenwijdig lopen, wordt voor elke 5 meter breedte van de achterzijde van het bouwwerk uitgegaan van de gemiddelde afstand tussen de achtergevelrooilijnen. Indien een tegenoverliggende achtergevelrooilijn ontbreekt, wordt gemeten tot de dichtstbijzijnde tegenover de achtergevelrooilijn gelegen voorgevelrooilijn.
3. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid mag de maximale hoogte van een bouwwerk in het vlak door de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan de maximale hoogte in de aangrenzende 5 meter van een aanliggende achtergevelrooilijn in hetzelfde bouwblok.
4. Indien het terrein achter de achtergevelrooilijn lager dan straatpeil ligt, moet de in het eerste lid bedoelde hoogte worden verminderd met een maat, gelijk aan het verschil tussen het straatpeil en het peil van het onderhavige terrein ter plaatse van de achtertoegang bij voltooiing van de bouw.

### Artikel 2.5.22 Toegelaten hoogte van zijgevels tegenover een achtergevelrooilijn

1. Indien op een kruising van wegen de achtergevels van de bebouwing, gelegen aan de ene weg, doorgebouwd zijn tot aan de voorgevelrooilijn van de andere weg en bovendien in die achtergevels ramen aanwezig zijn, dan bedraagt – onverminderd het bepaalde in artikel 2.5.24 – de maximale hoogte van de zijgevel van het eerste bouwwerk aan laatstgenoemde weg nabij de hoek ten hoogste 1,5 maal de afstand van deze zijgevel tot de achtergevelrooilijn die bij de eerstgenoemde weg behoort. Deze afstand moet op dezelfde wijze worden bepaald als beschreven is in artikel 2.5.21, tweede lid, voor de bepaling van de afstand tussen twee achtergevelrooilijnen.
2. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid, mits de zijgevel niet hoger is dan de voorgevel.

### Artikel 2.5.23 Toegelaten hoogte tussen voor- en achtergevelrooilijnen

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 2.5.24 mag een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist tussen de voor- en de achtergevelrooilijn niet hoger reiken dan

tot de vlakken die de verticale vlakken door de voorgevelrooilijn en door de achtergevelrooilijn snijden op de – krachtens de artikelen 2.5.20 en 2.5.21 – maximale bouwhoogte en die met het horizontale vlak een hoek vormen van:
a. 45 graden in de bebouwde kom;
b. 37 graden buiten de bebouwde kom.

2. Indien een bouwwerk nabij een kruising van wegen een zijgevel heeft die gelegen is tegenover een achtergevelrooilijn in hetzelfde bouwblok, mag dit bouwwerk bovendien niet hoger reiken dan tot het vlak dat het verticale vlak door die zijgevel snijdt ter hoogte van de – krachtens artikel 2.5.22 – maximale bouwhoogte en dat met het horizontale vlak een hoek vormt van 56 graden.

### Artikel 2.5.24 Grootste toegelaten hoogte van bouwwerken

1. De hoogte van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, mag niet meer bedragen dan 15 meter.
2. Indien het bouwwerk aan meer dan een weg grenst en deze wegen op verschillende hoogten liggen, geldt de hoogte ten opzichte van de laagst gelegen weg.

### Artikel 2.5.25 Hoogte van bouwwerken op niet aan een weg grenzende terreinen

1. De hoogte van een bouwwerk dat met een ingevolge artikel 2.5.8 of artikel 2.5.14 toegestane afwijking wordt opgericht op een niet aan een weg grenzend terrein, mag niet meer bedragen dan 2,70 meter met dien verstande dat – uitgaande van een goothoogte van genoemde maat – daarboven een zadeldak met hellingen van ten hoogste 45 graden toegelaten is.
2. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid, indien de aard en de ligging van de omringende bebouwing hiervoor geen beletsel vormen.

### Artikel 2.5.26 Wijze van meten van de hoogte van bouwwerken

1. De hoogte van een bouwwerk of van een gevel of van een ander buitenvlak van een bouwwerk moet worden gemeten ten opzichte van straatpeil.
2. De hoogte van gevels die geen horizontale beëindiging hebben, moet worden bepaald door de oppervlakte te delen door de breedte. Plaatselijke verhogingen, als bedoeld in artikel 2.5.27, onder d, en artikel 2.5.28, onder h, i, j en k, moeten – voor zover zij de maximale hoogte overschrijden – buiten beschouwing worden gelaten.

### Artikel 2.5.27 Toegelaten afwijkingen van de toegelaten bouwhoogte

Het bepaalde in artikel 2.5.20, eerste lid, artikel 2.5.21, eerste en derde lid, artikel 2.5.22, eerste lid, artikel 2.5.23 en artikel 2.5.24 is niet van toepassing op:

a. onderdelen van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, die bij het afzonderlijk realiseren opgevat zouden moeten worden als het aanbrengen van veranderingen, als bedoeld in hoofdstuk III, artikel 3, onderdeel 8 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
b. het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van bouwwerken, anders dan het aanbrengen van veranderingen van niet-ingrijpende aard, als bedoeld in hoofdstuk III, artikel 3, onderdeel 8 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
c. topgevels in het verticale vlak, gaande door de voorgevelrooilijn of de achtergevelrooilijn, mits zij niet breder zijn dan 6 meter en mits de geveloppervlakte, over de breedte van de topgevel gemeten, niet groter is dan het product van de breedte van de topgevel en de maximale bouwhoogte ter plaatse;
d. plaatselijke verhogingen met geen grotere breedte dan 0,60 meter.

### Artikel 2.5.28 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de toegelaten bouwhoogte

In afwijking van het verbod tot het bouwen met overschrijding van de toegelaten bouwhoogte als bedoeld in de artikelen 2.5.20, eerste lid, 2.5.21, eerste en derde lid, 2.5.22, eerste lid, 2.5.23 en 2.5.24 kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor:

a. gebouwen voor openbaar nut, scholen, kerken, schouwburgen en andere gebouwen bestemd voor het houden van bijeenkomsten en vergaderingen;
b. gebouwen bestemd voor woon-, kantoor- of winkeldoeleinden, indien de welstand bij het toestaan van de afwijking is gebaat;
c. gebouwen bestemd voor het uitoefenen van een bedrijf op een handels- en industrieterrein;
d. agrarische bedrijfsgebouwen;
e. het geheel of gedeeltelijk veranderen of vergroten van een bouwwerk, anders dan bedoeld in hoofdstuk III , artikel 3, onderdeel 8 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, en indien:
    1. de bestaande belendende gebouwen de maximale bouwhoogte overschrijden en de welstand bij het toestaan van de afwijking is gebaat;
    2. bij het overschrijden van bestaande uitwendige hoogteafmetingen andere hoogteafmetingen kleiner worden dan de bestaande;

f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het verkeer, de waterhuishouding, de energievoorziening of het telecommunicatieverkeer, anders dan bedoeld in hoofdstuk II, artikel 2, onderdeel 16 en 18 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
g. topgevels, breder dan 6 meter en gevelverhogingen van soortgelijke aard;
h. plaatselijke verhogingen met een grotere breedte dan 0,60 meter;
i. dakvensters, mits buitenwerks gemeten de breedte niet meer dan 1,75 meter, de hoogte niet meer dan 1,5 meter, de onderlinge afstand niet minder dan 3 meter en de afstand tot de erfscheiding niet minder dan 1,5 meter bedraagt. Deze laatste voorwaarde geldt niet voor gekoppelde dakvensters, die tot verschillende gebouwen behoren;
j. draagconstructies voor een reclame;
k. vrijstaande schoorstenen;
l. bouwwerken op een monument – als bedoeld in de Monumentenwet 1988 dan wel in de provinciale of gemeentelijke erfgoedverordening – voor zover zulks niet bezwaarlijk is om de in historisch-esthetisch opzicht gewenste aansluiting te verkrijgen bij het karakter van de bestaande omgeving.

### Artikel 2.5.29 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de rooilijnen en van de toegelaten bouwhoogte in geval van voorbereiding van nieuw ruimtelijk beleid

In andere gevallen dan bedoeld in de artikelen 2.5.8, 2.5.14 en 2.5.28, kan het bevoegd gezag afwijken van de verboden tot bouwen met overschrijding van de voor- en van de achtergevelrooilijn, en van het verbod tot bouwen met overschrijding van de maximale bouwhoogte, indien:
a. er voor het betreffende gebied geen bestemmingsplan of beheersverordening of projectbesluit van kracht is;
b. geen van de aanhoudingsgronden zoals genoemd in artikel 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing is;
c. de activiteit in overeenstemming is met in voorbereiding zijnd toekomstig ruimtelijk beleid;
d. de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, en
e. de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

### Artikel 2.5.30 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

1. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.
2. De in het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
    a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,00 m bij 5,00 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedragen;
    b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte – voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst – ten minste 3,50 m bij 5,00 m bedragen.

3. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

4. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste en het derde lid:
   a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
   b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

## PARAGRAAF 6 VOORSCHRIFTEN INZAKE BRANDVEILIGHEIDINSTALLATIES EN VLUCHTROUTEAAN-DUIDINGEN

### Artikel 2.6.1 Beginsel inzake brandmeldinstallaties
Vervallen.

### Artikel 2.6.2 Aanwezigheid van brandmeldinstallaties
Vervallen.

### Artikel 2.6.3 Omvang van de bewaking door brandmeldinstallaties
Vervallen.

### Artikel 2.6.4 Kwaliteit van brandmeldinstallaties
Vervallen.

### Artikel 2.6.6 Aanwezigheid van ontruimingsalarminstallaties
Vervallen.

### Artikel 2.6.7 Kwaliteit van ontruimingsalarminstallaties
Vervallen.

### Artikel 2.6.8 Beginsel inzake vluchtrouteaanduidingen
Vervallen.

### Artikel 2.6.9 Aanwezigheid van vluchtrouteaanduidingen
Vervallen.

### Artikel 2.6.10 Kwaliteit van vluchtrouteaanduidingen
Vervallen.

### Artikel 2.6.11 Gelijkwaardigheid
Vervallen.

### Artikel 2.6.12 Communicatiesysteem voor publieke hulpverleningsdiensten
Vervallen.

## PARAGRAAF 7 AANSLUITPLICHT OP DE NUTSVOORZIENINGEN

### Artikel 2.7.1 Eis tot aansluiting aan de waterleiding.
Vervallen.

### Artikel 2.7.2 Eis tot aansluiting aan het elektriciteitsnet
Vervallen.

### Artikel 2.7.3 Eis tot aansluiting aan het aardgasnet
Vervallen.

### Artikel 2.7.4 Eis tot aansluiting aan de openbare riolering
Vervallen.

### Artikel 2.7.5 Aansluiting anders dan aan de openbare riolering
Vervallen.

### Artikel 2.7.6 Kwaliteit en dimensionering van de buitenriolering op erven en terreinen
Vervallen.

### Artikel 2.7.7 Wijze van meten van de afstand tot de leidingen van het openbare net van de nutsvoorzieningen
Vervallen.

## Hoofdstuk 3 - De melding

### Artikel 3.1 De wijze van melden
Vervallen.

### Artikel 3.2 Welstandscriteria
Vervallen.

## Hoofdstuk 4 - Plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming van een bouwwerk

### Artikel 4.1 Intrekking bouwvergunning bij niet-tijdige start of tussentijdse staking van bouwwerkzaamheden
Vervallen.

### Artikel 4.2 Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden
Vervallen.

### Artikel 4.3 Wijzigingen in gegevens bouwregistratie
Vervallen.

### Artikel 4.4 Het uitzetten van de bouw
Vervallen.

### Artikel 4.5 Kennisgeving aan het bouwtoezicht van start van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden
Vervallen.

**Artikel 4.6 Opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoekingen**
Vervallen.

**Artikel 4.7 Bemalen van bouwputten**
Vervallen.

**Artikel 4.8 Veiligheid op het bouwterrein**
Vervallen.

**Artikel 4.9 Afscheiding van het bouwterrein**
Vervallen.

**Artikel 4.10 Veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder**
Vervallen.

**Artikel 4.11 Bouwafval**
Vervallen.

**Artikel 4.12 Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden**
Vervallen.

**Artikel 4.13 Melden van werken bij lage temperaturen**
Vervallen.

**Artikel 4.14 Verbod tot ingebruikneming**
Vervallen.

## Hoofdstuk 5 - Staat van open erven en terreinen, aansluiting op de nutsvoorzieningen en het weren van schadelijk en hinderlijk gedierte

**PARAGRAAF 1 STAAT VAN OPEN ERVEN EN TERREINEN**

**Artikel 5.1.1 Staat van onderhoud van open erven en terreinen**
Vervallen.

**Artikel 5.1.2 Bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer. Brandblusvoorzieningen**
Vervallen.

**Artikel 5.1.3 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten**
Vervallen.

**PARAGRAAF 2 STAAT VAN BRANDVEILIGHEIDINSTALLATIES EN VLUCHTROUTEAANDUIDINGEN**

**Artikel 5.2.1 Voorschriften inzake brandveiligheids-installaties en vluchtrouteaanduidingen**
Vervallen.

### Artikel 5.2.2 Aanwezigheid van brandveiligheids-installaties in gebouwen, niet zijnde woningen, woongebouwen, logiesverblijven, logiesgebouwen of kantoorgebouwen
Vervallen.

### Artikel 5.2.3 Aanwezigheid van brandveiligheidinstallaties in woongebouwen van bijzondere aard
Vervallen.

### Artikel 5.2.4 Aanwezigheid van brandveiligheidinstallaties in logiesverblijven en logiesgebouwen
Vervallen.

### Artikel 5.2.5 Aanwezigheid van brandveiligheidinstallaties in kantoorgebouwen
Vervallen.

**PARAGRAAF 3 AANSLUITING OP DE NUTSVOORZIENINGEN**

### Artikel 5.3.1 Eis tot aansluiting aan de waterleiding
Vervallen.

### Artikel 5.3.2 Eis tot aansluiting aan het elektriciteitsnet
Vervallen.

### Artikel 5.3.3 Eis tot aansluiting aan het aardgasnet
Vervallen.

### Artikel 5.3.4 Eis tot aansluiting aan de openbare riolering
Vervallen.

### Artikel 5.3.5 Aansluiting anders dan aan de openbare riolering
Vervallen.

### Artikel 5.3.6 Kwaliteit en dimensionering van de buitenriolering op erven en terreinen
Vervallen.

### Artikel 5.3.7 Wijze van meten van de afstand tot de leidingen van het openbare net van de nutsvoorzieningen
Vervallen.

**PARAGRAAF 4 HET WEREN VAN SCHADELIJK OF HINDERLIJK GEDIERTE. REINHEID**

### Artikel 5.4.1 Preventie
Vervallen.

## Hoofdstuk 6 - Brandveilig gebruik
**PARAGRAAF 1 GEBRUIKSVERGUNNING**

### Artikel 6.1.1 Vergunning gebruik bouwwerk
Vervallen.

### Artikel 6.1.2 Aanvraag gebruiksvergunning
Vervallen.

### Artikel 6.1.3 In behandeling nemen
Vervallen.

### Artikel 6.1.4 Termijn van beslissing
Vervallen.

### Artikel 6.1.5 Weigeren gebruiksvergunning
Vervallen.

### Artikel 6.1.6 Intrekken gebruiksvergunning
Vervallen.

### Artikel 6.1.7 Verplicht aanwezige bescheiden
Vervallen.

**PARAGRAAF 2 HET VOORKOMEN VAN BRAND EN HET BEPERKEN VAN BRAND EN BRANDGEVAAR**

### Artikel 6.2.1 Gebruikseisen voor bouwwerken
Vervallen.

### Artikel 6.2.2 Opslag brandgevaarlijke stoffen
Vervallen.

### Artikel 6.2.3 Opslag en verwerking stoffen
Vervallen.

**PARAGRAAF 3 HET BESTRIJDEN VAN BRAND EN HET VOORKOMEN VAN ONGEVALLEN BIJ BRAND**

### Artikel 6.3.1 Gebruiksgereed houden bluswaterwinplaatsen
Vervallen.

### Artikel 6.3.2 Gebruik middelen en voorzieningen
Vervallen.

**PARAGRAAF 4 HINDER IN VERBAND MET DE BRANDVEILIGHEID**

### Artikel 6.4.1 Hinder in verband met de brandveiligheid
Vervallen.

## Hoofdstuk 7 - Overige gebruiksbepalingen
**PARAGRAAF 1 OVERBEVOLKING**

### Artikel 7.1.1 Overbevolking van woningen
Vervallen.

### Artikel 7.1.2 Overbevolking van woonwagens en woonketen
Vervallen.

**PARAGRAAF 2 STAKEN VAN HET GEBRUIK**

### Artikel 7.2.1 Verbod tot gebruik bij bouwvalligheid
Vervallen.

### Artikel 7.2.2 Staken van gebruik wegens gebrek aan veiligheid en gebrek aan hygiëne
Vervallen.

### Artikel 7.2.3 Staken van het gebruik van een woonwagen
Vervallen.

**PARAGRAAF 3 GEBRUIK VAN BOUWWERKEN, OPEN ERVEN EN TERREINEN**

### Artikel 7.3.1 Verbod tot het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen in afwijking van de bestemming
Vervallen.

### Artikel 7.3.2 Hinder
Vervallen.

**PARAGRAAF 4 HET WEREN VAN SCHADELIJK OF HINDERLIJK GEDIERTE. REINHEID**

### Artikel 7.4.1 Preventie
Vervallen.

**PARAGRAAF 5 WATERGEBRUIK**

### Artikel 7.5.1 Verboden gebruik van water
Vervallen.

**PARAGRAAF 6 INSTALLATIES**

### Artikel 7.6.1 Gebruiksgereed houden van installaties
Vervallen.

## Hoofdstuk 8 - Slopen
**PARAGRAAF 1 OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET SLOPEN**

### Artikel 8.1.1 Omgevingsvergunning voor het slopen
Vervallen.

### Artikel 8.1.2 Aanvraag sloopvergunning
Vervallen.

### Artikel 8.1.3 In behandeling nemen
Vervallen.

### Artikel 8.1.4 Termijn van beslissing
Vervallen.

### Artikel 8.1.5 Samenloop van slopen en bouwen
Vervallen.

### Artikel 8.1.6 Weigeren omgevingsvergunning voor het slopen
Vervallen.

### Artikel 8.1.7 Intrekking omgevingsvergunning voor het slopen
Vervallen.

## PARAGRAAF 2 UITZONDERINGEN OP HET VEREISTE VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET SLOPEN

### Artikel 8.2.1 Sloopmelding
Vervallen.

### Artikel 8.2.2 Overige uitzonderingen op het vereiste van een omgevingsvergunning voor het slopen
Vervallen.

## PARAGRAAF 3 VERPLICHTINGEN TIJDENS HET SLOPEN

### Artikel 8.3.1 Veiligheid op sloopterrein
Vervallen.

### Artikel 8.3.2 Op het sloopterrein verplicht aanwezige bescheiden
Vervallen.

### Artikel 8.3.3 Plichten van de houder van de omgevingsvergunning voor het slopen
Vervallen.

### Artikel 8.3.4 Plichten van degene die sloopt
Vervallen.

### Artikel 8.3.5 Wijze van slopen, verpakken en opslaan van asbest
Vervallen.

### Artikel 8.3.6 Plichten ten aanzien van de sloop van tuinbouwkassen
Vervallen.

## PARAGRAAF 4 VRIJ SLOPEN

### Artikel 8.4.1 Sloopafval algemeen
Vervallen.

## Hoofdstuk 9 - Welstand

### Artikel 9.1 De advisering door de welstandscommissie

1. Indien bij of krachtens wet is bepaald en voor zover benodigd op grond van de welstandsnota zoals bedoeld in artikel 12a, lid 1 Woningwet, leggen Burgemeester en wethouders een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voor aan de welstandscommissie.
2. De welstandscommissie adviseert over de welstandsaspecten van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.
3. De welstandscommissie adviseert schriftelijk. Een afwijzend advies is gemotiveerd. Burgemeester en wethouders kunnen de welstandscommissie verzoeken om een toewijzend advies te motiveren.
4. De welstandscommissie adviseert binnen twee weken nadat door of namens burgemeester en wethouders daarom is verzocht.
5. Na elke vergadering verstrekt de welstandscommissie een overzicht van de daarin uitgebrachte adviezen, waarna deze op verzoek openbaar worden gemaakt.

### Artikel 9.2 Samenstelling van de welstandscommissie

1. De welstandscommissie bestaat ten minste uit 2 leden waaronder een voorzitter, en een lid dat als plaatsvervanger kan dienen. De voorzitter en/of ten minste een lid en het plaatsvervangend lid zijn deskundig op het gebied van architectuur, ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie. In de welstandscommissie kan een ingezetene van de gemeente als lid zitting hebben.
2. De welstandscommissie is onafhankelijk van het gemeentebestuur. De leden mogen geen ambtenaar zijn in dienst van de gemeente of anderszins rechtstreeks als adviseur betrokken zijn bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen.
3. Burgemeester en wethouders stellen een ambtenaar, en bij diens afwezigheid een plaatsvervanger, aan die de welstandscommissie bij staat. Deze ambtenaar is geen lid van de welstandscommissie.

### Artikel 9.3 Benoeming en zittingsduur

Vervallen.

### Artikel 9.4 Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting

1. De welstandscommissie komt minimaal éénmaal per twee weken bijeen in het stadskantoor; deze vergaderingen van de welstandscommissie zijn openbaar. De openbaarheid geldt zowel voor de beraadslagingen, de beoordeling als de adviezen.
2. Indien burgemeester en wethouders – al dan niet op verzoek van de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen – een opdracht geven tot niet-openbare behandeling, dan dienen burgemeester en wethouders daaraan klemmende redenen op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur ten grondslag te leggen. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient dit verzoek minimaal een week voor de behandeling in de vergadering in te dienen.
3. Indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen hierom verzoekt, wordt deze door of namens de welstandscommissie in staat gesteld tot het geven van een toelichting op het bouwplan.
4. In het geval dat het bouwplan in de vergadering van de commissie wordt behandeld en door de commissie een verzoek tot het geven van een toelichting wordt gedaan, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een uitnodiging te ontvangen voor de vergadering van de commissie, waarin de aanvraag wordt behandeld.
5. De belanghebbenden hebben spreekrecht als zij, voorafgaand aan de vergadering, daarvoor een verzoek hebben ingediend. In de agenda wordt een bepaalde tijd gereserveerd waarbinnen belanghebbenden hun zienswijze naar voren kunnen brengen.

### Artikel 9.5 Afdoening onder verantwoordelijkheid

1. De welstandscommissie kan de advisering over een aanvraag om advies, in afwijking van artikel 9.2, onder verantwoordelijkheid van de commissie overlaten aan een of meerdere daartoe aangewezen leden. Het aangewezen lid of de aangewezen leden adviseren over bouwplannen waarvan volgens hen het oordeel van de welstandscommissie als bekend mag worden verondersteld.

2. In geval van twijfel wordt het bouwplan alsnog voorgelegd aan de welstandscommissie.

## Hoofdstuk 10 - Overige administratieve bepalingen

### Artikel 10.1 De aanvraag om woonvergunning
Vervallen.

### Artikel 10.2 De aanvraag om vergunning tot hergebruik van een ontruimde onbewoonbaar verklaarde woning of woonwagen
Vervallen.

### Artikel 10.3 Overdragen vergunningen
Vervallen.

### Artikel 10.4 Overdragen mededeling
Vervallen.

### Artikel 10.5 Het kenteken voor onbewoonbaar verklaarde woningen en woonwagens alsmede onbruikbaar verklaarde standplaatsen
Vervallen.

### Artikel 10.6 Herziening en vervanging van aangewezen normen en andere voorschriften
Het bevoegd gezag is bevoegd om rekening te houden met de herziening en vervanging van de NEN-normen, voornormen, praktijkrichtlijnen en andere voorschriften waarnaar in deze verordening – of in de bij deze verordening behorende bijlagen – wordt verwezen, indien de bevoegde instantie de betrokken norm, voornorm, praktijkrichtlijn of het voorschrift heeft herzien of vervangen en die herziening of vervanging heeft gepubliceerd.

## Hoofdstuk 11 - Handhaving

### Artikel 11.1 Bevel tot stilleggen van de bouw
Vervallen.

### Artikel 11.2 Overtreding van het verbod tot ingebruikneming
Vervallen.

### Artikel 11.3 Stilleggen van het slopen
Vervallen.

### Artikel 11.4 Onderzoek naar een gebrek
Vervallen.

## Hoofdstuk 12 - Straf-, overgangs- en slotbepalingen

### Artikel 12.1 Strafbare feiten
Vervallen.

### Artikel 12.2 Overgangsbepalingen

Op een aanvraag om bouwvergunning, ontheffing of toestemming of een aanvraag om omgevingsvergunning, die is ingediend vóór 1 april 2012 en waarop op dit tijdstip nog niet is beschikt, zijn de bepalingen van de bouwverordening van toepassing, zoals die luidden voor deze wijziging en voor zover deze niet van rechtswege zijn vervallen, tenzij de aanvrager aangeeft dat de gewijzigde bepalingen worden toegepast.

### Artikel 12.3 Slotbepaling

1. Deze verordening treedt met terugwerkende kracht in werking op 29 november 2014.
2. Bij de inwerkingtreding van deze verordening vervalt de Bouwverordening Leidschendam-Voorburg 2012, inclusief 13e tot en met de 14e serie wijzigingen van de Model-bouwverordening 1992 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).
3. Deze verordening zijnde ‘Bouwverordening Leidschendam-Voorburg 2016, inclusief 13e en 14e serie wijzigingen van de Model-bouwverordening 1992 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, wordt aangehaald als ´Bouwverordening Leidschendam-Voorburg 2016´.

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg*
*d.d. 26 april 2016*
*de griffier, de voorzitter*
*mr. G.A. van Egmond, drs. J.W. van der Sluijs*

## Bijlage Bijlagen 1 tot en met 12

**BIJLAGE 1 - Gegevens en bescheiden aanvraag bouwvergunning**
Bijlage behorende bij artikelen 2.1.1 tot en met 2.1.3 en artikel 2.1.6
**Artikel 1 De bij de aanvraag om bouwvergunning behorende bescheiden als bedoeld in artikel 2.1.3 van de bouwverordening**
Vervallen.
**Artikel 2 De bij de aanvraag om bouwvergunning behorende gegevens en bescheiden als bedoeld in artikel 2.1.6 van de bouwverordening**
Vervallen.
**Artikel 3 Funderingsplan**
Vervallen.
**Artikel 4 Constructieve en aanverwante gegevens**
Vervallen.
**Artikel 5 Bouwveiligheidsplan**
Vervallen.
**Artikel 6 Eisen ten aanzien van tekeningen**
Vervallen.
**Artikel 7 Eisen ten aanzien van berekeningen**
Vervallen.

**BIJLAGE 2 - Gegevens en bescheiden aanvraag gebruiksvergunning**
Bijlage behorende bij artikel 6.1.2
**Artikel 1**
Vervallen.
**Artikel 2**
Vervallen.
**Artikel 3**
Vervallen.

**BIJLAGE 3 - Gebruikseisen voor bouwwerken**
Bijlage behorende bij artikel 6.2.1, eerste lid
**Artikel 1 Vrijhouden van terreingedeelten**
Vervallen.
**Artikel 2 Elektrische installaties en toestellen**
Vervallen.
**Artikel 3 Installaties voor verwarming en kookdoeleinden**
Vervallen.
**Artikel 4 Voorzieningen voor de afvoer van rookgassen**.
Vervallen.
**Artikel 5 Verbod voor roken en open vuur**
Vervallen.
**Artikel 6 Blusleidingen en de bijbehorende pompinstallaties**
Vervallen.
**Artikel 7 Brandweerlift**
Vervallen.
**Artikel 8 Brandmeldinstallatie**
Vervallen.
**Artikel 9 Ontruimingsalarminstallatie**
Vervallen.
**Artikel 10 Automatische brandblusinstallatie**
Vervallen.
**Artikel 11 Brandslanghaspels en de bijbehorende pompinstallatie**
Vervallen.
**Artikel 12 Automatisch werkende deuren**
Vervallen.
**Artikel 12A Deuren van overdruktrappenhuizen**
Vervallen.
**Artikel 13 Kwaliteit van vluchtrouteaanduiding**
Vervallen.
**Artikel 14 Gasflessen**
Vervallen.
**Artikel 15 Rookbeheersingssystemen**
Vervallen.
**Artikel 16 Overdrukinstallatie**
Vervallen.

**Artikel 17 Onderhoud van rook- en brandscheidingen**
Vervallen.
**Artikel 18 Brandweeringang**
Vervallen.
**Artikel 19 Logboek**
Vervallen.
**Artikel 20 Werkzaamheden, niet behorend tot de normale bedrijfsuitoefening**
Vervallen.
**Artikel 21 Rookmelders in woningen**
Vervallen.
**Artikel 22 Roltrap**
Vervallen.
**Artikel 23 Garantiecertificaat**
Vervallen.
**Artikel 24 Opslag van goederen in rookvrije vluchtroutes**
Vervallen.
**Artikel 25 Bluswaterwinplaats op eigen terrein**
Vervallen.

**BIJLAGE 4 - Gebruikseisen voor bouwwerken met uitzondering van de niet-gemeenschappelijke ruimten in woonfuncties**
Bijlage behorende bij artikel 6.2.1, tweede lid
**Artikel 1 Uitgangen en vluchtroutes**
Vervallen.
**Artikel 2 Bekleding, stoffering en versiering**
Vervallen.
**Artikel 3 Elektrische verlichting**
Vervallen.
**Artikel 4 Aanduiding van blusmiddelen**
Vervallen.
**Artikel 5 Toepassen van vuurwerk binnen een gebouw**
Vervallen.
**Artikel 6 Opstelling van inventaris**
Vervallen.
**Artikel 7 Afval**
Vervallen.
**Artikel 8 Periodieke controle van draagbare blustoestellen**
Vervallen.
**Artikel 9 Brandvoortplantingsklasse van plaatmateriaal**
Vervallen.
**Artikel 10 Glas**
Vervallen.
**Artikel 11 Textiel in horizontale toepassing**
Vervallen.
**Artikel 12 Toepassing van kunststof foliemateriaal, behangpapier, crêpepapier of fotopapier**
Vervallen.

**BIJLAGE 5 - Opslag brandgevaarlijke stoffen**
Bijlage behorende bij artikel 6.2.2
Vervallen.

**BIJLAGE 6 - Opslag en verwerking stoffen**
Bijlage behorende bij artikel 6.2.3
Vervallen.

**BIJLAGE 7 - Kwaliteitseisen voor buizen en hulpstukken van de buitenriolering op erven en terreinen**
Bijlage als bedoeld in artikel 2.7.6
Vervallen.

**BIJLAGE 8 - Checklist voor de visuele inspectie van woningen en daarmee vergelijkbare bouwwerken op de aanwezigheid van asbest**
Vervallen.

**BIJLAGE 9 - Reglement van orde van de welstandscommissie**

Het college van burgemeester en wethouders hebben op 30 maart 2004 een Reglement Welstands- en monumentencommissie vastgesteld. Op 1 april 2004 is dit reglement in werking getreden. In dit reglement zijn regels opgesteld omtrent de volgende punten:

- Benoeming en samenstelling;
- Omschrijving wettelijke en niet-wettelijke taken van de commissie, inclusief rollen van voorzitter, secretaris en leden;
- Praktische werkwijze met betrekking tot het ambtelijk secretariaat, openbaarheid en wijze van advisering;
- Besluitvorming door uw college en rol van de commissie bij bezwaar en beroep;
- Praktische uitwerking relatie commissie en ambtelijke organisatie.

Hier wordt volstaan met een verwijzing naar het reglement. Op verzoek is het reglement in te zien bij het Servicecentrum Leidschendam.

**BIJLAGE 10 - Tabel 2.6.1 behorende bij artikel 2.6.1 (brandmeldinstallaties)**

Vervallen.

**BIJLAGE 11 - Tabel 2.6.5 behorende bij artikel 2.6.5 (ontruimingsinstallatie)**

Vervallen.

**BIJLAGE 12 - Tabel 2.6.8 behorende bij artikel 2.6.8 (vluchtrouteaanduiding)**

Vervallen.

# Toelichting Bouwverordening Leidschendam-Voorburg 2016

## Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

### Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

**Bouwbesluit**
Het Bouwbesluit (Stb. 2011, 416 en 676) en navolgende wijzigingen, correcties en/of aanvullingen.

**Bouwtoezicht**
De Woningwet geeft in artikel 92 expliciet de opdracht aan burgemeester en wethouders om zorg te dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bepaalde bij of krachtens hoofdstuk I tot en met IV van de Woningwet. Op grond van artikel 5.10, lid 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wijzen burgemeester en wethouders ambtenaren aan die belast zijn met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens hoofdstuk I tot en met III van de Woningwet.
Artikel 5.10 Wabo heeft betrekking op alle vormen van toezicht (op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau). Alle bestuurslagen kunnen in beginsel bevoegd gezag zijn onder de Wabo. Dit werkt ook door in de toezichtbevoegdheden. Ook ambtenaren op provinciaal of op rijksniveau kunnen onder omstandigheden als “bouwtoezicht” worden aangemerkt.
De Wabo is, zoals de Woningwet dit al vele jaren is, een lex specialis ten opzichte van de Awb. De Wabo-toezichthouders moeten ambtenaren zijn, zoals dit ook het geval is met de Woningwet. De ingehuurde toezichthouders die geen ambtenaar zijn, zijn onrechtmatig aangewezen. Zij verrichten hun werkzaamheden voor de gemeente onrechtmatig, wat consequenties heeft voor hun bevoegdheden, het bewijsrecht e.d.
Artikel 1.2, lid 1, onder g van de Collectieve arbeidsvoorwaardenregeling en de Uitwerkingsovereenkomst (CAR-UWO) maakt het echter mogelijk om toezichthouders die aangesteld moeten zijn als ambtenaar om hun toezichthoudende taken te mogen uitoefenen, onbezoldigd aan te stellen zonder dat de CAR-UWO op hen van toepassing wordt. Op basis daarvan kunnen gemeenten dus toezichthouders inhuren via particuliere bureaus en aanstellen als onbezoldigd ambtenaar.
De toezichthouder kan een aanstelling als buitengewoon opsporingsambtenaar krijgen, als deze voldoet aan de daartoe gestelde eisen.
Zie hiervoor: http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/buitengewoon-opsporingsambtenaar.Zie over dit onderwerp ook de VNG-ledenbrief: Uitbreiding art. 1:2 CAR: (Lbr.07/17, CvA/LOGA 07/04) (5 april 2007)

**Gebruiksoppervlakte**
Het begrip gebruiksoppervlakte is ontleend aan het Bouwbesluit, artikel 1, begripsbepalingen. Het Bouwbesluit verwijst voor de inhoud van het begrip naar NEN 2580. Deze norm is ten aanzien van dit begrip geamendeerd bij ministeriële regeling van 22 mei 1992 (Nr. HJZ21592009, Staatscourant 27 mei 1992).

**Bouwwerk en gebouw**
De definitie van bouwen in artikel 1 van de Woningwet maakt gebruik van de als bekend veronderstelde term bouwwerk. De inhoud van de term bouwwerk wordt bepaald door de begripsomschrijving in de MBV en de jurisprudentie.
De Woningwet maakt op diverse plaatsen onderscheid tussen gebouwen en bouwwerken, niet zijnde een gebouw. Het begrip gebouw is bepaald in artikel 1 van de Woningwet.

### Artikel 1.1.2 Hoofdlijnen van de jurisprudentie
De vraag wat moet worden verstaan onder een bouwwerk, een gebouw, bouwen e.d. in de zin van de Model-bouwverordening en wat niet, is reeds vele malen onderworpen aan het oordeel van de rechter. Daardoor kan een uitvoerig overzicht van de jurisprudentie op dit artikel gegeven worden.

**Bouwwerk algemeen**
- Voor de betekenis van het begrip bouwwerk in de Woningwet is van meer gewicht dat door de Woningwet een aantal uiteenlopende belangen wordt beschermd, waaronder naast de belangen van veiligheid, hygiëne en huisvesting, ook het belang betrokken bij het uiterlijk van bouwwerken, zowel op zich zelf als in de omgeving. In overeenstemming daarmee is bij de mondelinge behandeling van het desbetreffende wetsontwerp in de Tweede Kamer opgemerkt dat het begrip bouwwerk ‘alles en nog wat’ kan omvatten.
HR 24 november 1972; BR 1973, 12; NJ 1973, 101; NG 1973, 608; OB 1973, XI.8.5.1.1, nr. 34062; Hof Arnhem 31 oktober 1978; BR 1978, 196.
- De wetgever heeft de inhoud van het begrip bouwwerk overgelaten aan het spraakgebruik. De definitie van artikel 1 van de bouwverordening kan in dezen als richtsnoer dienen.
Zie o.a. ARRS 5 september 1979; AB 1980, 32; ARRS 24 januari 1983, GS 6751.

- ‘Plaats van bestemming’ in de definitie van bouwwerk moet niet worden opgevat als ‘plaats van voorkeur’, doch veeleer als de plaats waarop de constructie wordt opgetrokken om aldaar te gaan functioneren, zodat bij voorbeeld buiten het regime van de bouwverordening vallen veelsoortig constructiewerk op industriële terreinen buiten de eigenlijke bouwplaats (prefabricatie e.d. en opslag van constructies die zonder ter plaatse gebruikt te worden bestemd zijn om elders te gaan functioneren). Nu vaststaat dat de onderwerpelijke metaalconstructie is vervaardigd met de bedoeling hierin het carillon op te hangen en dit ter plaatse te doen spelen, is er geen twijfel mogelijk dat de constructie zich op de plaats van bestemming bevindt.
HR 19 juni 1970; BR 1970, blz. 386; OB 1970, XI.16, nr. 30369; NJ 1972, 453; Kg. Sneek 27 april 1973; NJ 1973, 365; BR 1973, 436.
- Een verrijdbaar of ‘gemakkelijk’ verplaatsbaar object moet in beginsel als bouwwerk in de zin van de Woningwet worden aangemerkt, wanneer het naar omvang, constructie en gebruik een plaatsgebonden karakter heeft.
HR 29 mei 1973; BR 1973, 595; NJ 1973, 337; OB 1974, XI.8.5.1, nr. 34110; NG 1974, 512; Rb. Utrecht 17 maart 1975; NJ 1976, 20; BR 1976, 246; ARRS 16 december 1980; BR 1981, 345; ARRS 21 juli 1983, A-31.3043 (1982)/21; ARRS 20 september 1986; RO 3.85.0135.
- Losstaande bouwwerken kunnen als één bouwwerk worden aangemerkt als zij krachtens één vergunning zijn gebouwd en functioneel nauw met elkaar verbonden zijn. (l.c. betrof het een vrijstaande schoorsteenpijp, behorend bij een stoomgemaal.)
ARRS 20 augustus 1979; BR 1980, 10.
**Als bouwwerk zijn onder meer aangemerkt de volgende ‘verplaatsbare objecten’:**
- Een wooncaravan.
Hof Arnhem 7 mei 1968; BR 1968, 300; NJ 1969, 160; AB 1969, 429; OB 1969, XI.16.1, nr. 28673.
- Een stacaravan.
ARRS 28 maart 1979; AB 1980, 76; GS 6587; NG 1980, 596;
ARRS 5 maart 1982, A-3.2901 (1980).
- Een friteskraam.
Hof Arnhem, 21 april 1977; NJ 1977, 77; BR 1977, 325.
- Een bloemenwagen.
ARRS 8 januari 1985; BR 1985, 373.
- Een toercaravan waarmee een vaste standplaats is ingenomen.
Wnd. vz. ARRS 19 juli 1983, RO 3.83.4172.
ARRS 21 januari 1986; GS 6842.
- Een sloopautobus die dienst doet als schaftlokaal en schuilgelegenheid.
HR 29 mei 1973; BR 1973, 595; NJ 1973, 337; OB 1974, XI.8.5.1, nr. 34110; NG 1974, 512.
- Een(op één vaste plaats) staande tent met een opp. van 242 $m^2$ en een hoogte van 4 m.
Vz. ARRS 6 april 1978; BR 1978, 647.
- Een tuinhuisje dat als verkoopmodel stond opgesteld in een tuincentrum.
ARRS 30 januari 1980; BR 1980, 599.
- Een demontabele loods bestemd voor de verkoop met een oppervlakte van 139 m2.
ARRS 20 april 1978; BR 1978, 522.
- Een demontabele kas, met afmetingen van 15 x 5 m, bestaande uit een gebogen lichtgewicht frame dat is overspannen met plastic.
AARS 20 september 1986; RO 3.85.0135.
- Demontabele luifels aan een winkelpand.
Vz. ARRS 27 maart 1987; RO 3.87.1154/S 5301.
- Een draagluchthal die aan de onderkant bestaat uit een met water gevulde band waarmee de hal op zijn plaats wordt gehouden.
ARRS 9 december 1980; BR 1981, 342.
- Een bij een wegrestaurant geplaatste kraan waarvan de giek is vervangen door een reclamebord in de vorm van een raket.
ARRS 19 augustus 1983, A-31.2807 (1982)/19.
- Een verrijdbare op dubbelrail geplaatste portaalkraan, op een betonnen fundering.
ARRS 16 augustus 1983, A-32.5603 (1982).
- Een vlaggenmast van 13 m.
Pres. Rb. Assen 12 augustus 1971; BR 1971, 551.
- Containers, waarvan de een dient voor opslagdoeleinden en de ander als onderdak voor een cv-ketel.
ARRS 22 juni 1982; BR 1982, 825.
- Een verplaatsbare, demontabele terrasoverkapping die in de winter wordt afgebroken, bestaande uit twee in elkaars verlengde geplaatste, inklapbare delen van respectievelijk 10 m bij 5 m en 6 m bij 4 m, die rusten op vijf in de grond verankerde staanders heeft toch een plaatsgebonden karakter en is derhalve een bouwvergunningplichtig bouwwerk.
Vz. ARRS 12 augustus 1993, No. S03.93.3000.
- De onderhavige frituurunit is een bouwwerk met een plaatsgebonden karakter, nu daaraan vier wieltjes met een diameter van 10 cm zijn gemonteerd op plaatsen waar contact met de ondergrond

niet mogelijk is. Het verplaatsen kan daardoor alleen nog met behulp van een hijskraan plaatsvinden. Voorts ligt het in de bedoeling de unit blijvend te laten staan.
ARRS 16 augustus 1993, AB 1994, nr. 345.
- Huurder heeft van 2 stacaravans een zomerhuis gemaakt. Het bouwwerk is door de maatvoering, alsmede de omstandigheid dat het zonder uitgebreide aanpassingen in het geheel niet over de weg als aanhangsel van een auto kan worden voortbewogen, aan te merken als een zomerhuis.
Vz. ABRS 14 januari 1994, R03.93.5862 en S03.93.4772; ABRS 4 april 1995, R03.93.5862.
- Een paardencontainer is door ingraving met de grond verbonden en draagt een plaats-gebonden karakter. De container is hoofdzakelijk in theorie verplaatsbaar en is derhalve een bouwwerk.
ABRS 10 November 1994, R03.92.3274 en R03.92.3602.
- Een metalen constructie (9 bij 5 m) op wieltjes, met een zeildoek afgedekt, die dient als opslagplaats voor hooi en stro is een bouwwerk gezien het plaatsgebonden karakter.
ABRS 8 augustus 1994, R03.89.2034.
- Een verrijdbare overkapping, aan drie zijden omsloten door wanden, met een oppervlakte van 75,6 m2, gezien de omvang, constructie, gebruik en plaatsgebonden karakter. De omstandigheid dat de overkapping op wielen staat en enige meters kan worden verreden doet daaraan niet af.
ABRS 25 april 1995, H01.95.0114 en K01.95.0022.
- Een op een standplaats geplaatste woonwagen met een permanent, plaatsgebonden karakter.
ABRS 04 november 1996, R03.94.0111, JG 97.0017.
- Een dubbele stacaravan (houten, L-vormig chalet).
ABRS 3 december 1996, nr. R03.93.0294.
- Een demontabel tuinhuisje, dat naar aard en gebruik plaatsgebonden is. Er komt geen betekenis toe aan de omstandigheid dat geen fundering of betonnen vloer aanwezig is.
ABRS 7 september 1997, nr. H01.96.0691.
- Metalen afvalcontainers (gft en restafval) aangemerkt als bouwwerk. Geen straatmeubilair.
Het betreft gft-containers (1.30 x 0.65 x 1.10) en restafvalcontainers (1.30 x 1.30 x 1.10). De afzonderlijke metalen containers moeten gezien hun omvang en plaats-gebondenheid als bouwwerken worden aangemerkt. Zij zijn bedoeld om duurzaam ter plaatse te functioneren. Dat zij enige malen per week mechanisch worden opgetild om te worden geleegd, doet hieraan niet af, aangezien zij op dezelfde plaats worden teruggezet. Niet aan te merken als straatmeubilair.
ABRS 29 januari 1998, nr. H01.97.0336, NJB 1998, blz. 452, nr. 20.
- (Demontabel) zwembad is aan te merken als een bouwvergunningplichtig bouwwerk.
Bij besluit van 10 maart 1998 hebben burgemeester en wethouders van Wassenaar appellante, onder aanzegging van bestuursdwang, gelast binnen zes weken het zonder bouwvergunning in de tuin van de woning Papeweg 44 te Wassenaar geplaatste zwembad te verwijderen. De vraag of voor het zwembad een bouwvergunning is vereist, beantwoordt de Afdeling bevestigend. Het onderhavige zwembad betreft een constructie, bestaande uit een metalen opstaande rand van ongeveer 1 meter hoog, waaraan een voering van kunststof is bevestigd die met water is gevuld. Het geheel heeft een doorsnede van 6 meter en steunt direct op de grond. De constructie is bedoeld om daar waar zij is geplaatst als zwembad te functioneren.
De Afdeling is, evenals de rechtbank, van oordeel dat het zwembad, gelet op de constructie, de afmetingen en het plaatsgebonden karakter door burgemeester en wethouders terecht als een bouwwerk als bedoeld in artikel 1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Woningwet is aangemerkt. De omstandigheid dat het zwembad eerder op een andere plaats in de tuin heeft gestaan en kan worden gedemonteerd leidt niet tot een ander oordeel. Voorts heeft de rechtbank op goede gronden terecht geoordeeld dat voor het plaatsen van het zwembad een bouwvergunning is vereist.
ABRS 3 april 2000, nr. 199902036
- Een in het watersportseizoen aanwezige skischans is vergunningplichtig.
De skischans is een drijvend object, aan de bodem van de plas verankerd, ter plaatse aanwezig van april tot oktober. Gelet op de constructie en de plaatsgebondenheid, was voor het oprichten ervan een bouwvergunning vereist. Dat de schans uitsluitend gedurende het watersportseizoen wordt gebruikt, maakt dat niet anders. De daarmee samenhangende periodieke verplaatsing van de schans doet niet af aan het plaatsgebonden karakter.
ABRS 23 juni 2000, nr. 199902356/1
**Voorts zijn onder meer als bouwwerk aangemerkt:**
- Een benzinepompinstallatie, bestaande uit drie benzinepompen, vier tanks, leidingen, twee perrons en vier lichtmastjes, alles bijeen een oppervlakte in beslag nemend van ongeveer 12 bij 24 m.
HR 24 november 1971; BR 1973, 12; NJ 1973, 101; NG 1973, 608; OB 1973, XI.8.5.1.1, nr. 34062.
- Een woonboot die met de grond is verbonden.
Rb. Assen 28 mei 1974; BR 1975, 748.
- Een duiker in een weg.
HR 29 oktober 1974; BR 1975, 454; NJ 1975, 112.
- Waterstaatswerken, i.c. Oosterscheldewerken.

ARRS 20 januari 1984; BR 1984, 331; AB 1984, 193; GS 6769; NG 1984, 331.
- Een gedenkteken.
ARRS 24 januari 1983; GS 6751.
- Een vlonder van 8 m lang en 1 m breed.
ARRS 30 oktober 1979; BR 1980, 207; AB 1980, 217.
- Een 'neerklapbaar' zomerhuisje op geheide fundering.
ARRS 21 juli 1983, A-31.3043 (1982)/21.
- Een erfafscheiding van 1,50 m, bevestigd aan palen die 2,50 m van elkaar staan.
ARRS 28 november 1978; BR 1979, 200.
- Hekwerken, afschermingen, rietmatten.
ARRS 9 september 1977; BR 1978, 115; ARRS 24 februari 1978; BR 1978, 406; ARRS 10 december 1981; BR 1982, 314; ARRS 27 maart 1980, BR 1980, 704.
- Een carport van 240 x 450 cm, bestaande uit een op dwarsbalken rustende golfplaatbedekking, bevestigd op 4 palen die met een betonvoet in de vloer zijn bevestigd.
ARRS 13 januari 1981; BR 1981, 515.
- Speeltoestellen.
ARRS 11 juni 1985, nr. RO 3.83.7004.
- De speelvoorzieningen - een klimtoestel met een hoogte van ongeveer 4.5 meter en een doorsnede van ongeveer 11 meter en twee voetbaldoelen met een hoogte van 2 meter en een breedte van ongeveer 3 meter - zijn gesitueerd in een smalle langgerekte groenstrook grenzend aan achtertuinen. Tussen de voetbaldoelen bevindt zich een afstand van circa 40 meter. Er is sprake van vergunningplichtige bouwwerken.
ABRS 6 juni 2000, nr. H01.99.1440.
- De speelvoorzieningen - een klimtoestel met een hoogte van ongeveer 4.5 meter en een doorsnede van ongeveer 11 meter en twee voetbaldoelen met een hoogte van 2 meter en een breedte van ongeveer 3 meter - zijn gesitueerd in een smalle langgerekte groenstrook grenzend aan achtertuinen. Tussen de voetbaldoelen bevindt zich een afstand van circa 40 meter. Er is sprake van vergunningplichtige bouwwerken.
ABRS 6 juni 2000, nr. H01.99.1440.
- Een tijdelijke (zes maanden) portiersloge (porto-cabin, met een afmeting van 3 x 3 x 2,75) met een slagboom.
Vz. ARRS 2 maart 1993, S03.93.0111 en S03.93.0112.
- Houten schotten met een hoogte van 1 à 2 meter en lichtmasten met een hoogte van zes meter.
Dat de houten schotten eenvoudig verwijderd kunnen worden en dat deze niet aard en/of nagelvast met de grond verbonden zijn doet, in aanmerking genomen het plaatsgebonden karakter, daaraan niet af.
ARRS 11 januari 1993, R03.89.6929.
- Een in de tuin ingegraven (atoom)schuilgelegenheid, bestaande uit een tank van 7 m lengte en 2,2 m doorsnede, die thans in gebruik is als watertank.
ARRS 9 januari 1987; RO 3.85.0723.
- Een aanlegsteiger langs de wal in een gracht, mede gezien de aard en omvang van dit object.
Wnd. vz. ARRS 19 januari 1987; RO 3.86.7570/S 1779.
- Een (inklapbaar) terrasscherm bij een hotel/café-restaurant, bedoeld om de terrasbezoekers te beschermen tegen zon en regen.
ARRS 11 maart 1988, RO 3.86.5649.
Opmerking. Uit deze uitspraak valt impliciet af te leiden, dat een zonnescherm van een soortgelijke omvang voor een winkel eveneens een bouwwerk is.
- Een verrolpoort alsmede een afrastering.
ARRS 29 maart 1988, W/RvS/R.3.129/88.
- Een draagconstructie voor een lichtreclame, bestaande uit een in de stoep verankerde buis. De aan een pand aangebrachte lichtreclame steunt aan de ene zijde op de buis.
ARRS 22 april 1988, GS 6863.
- Antennes, horizontaal aangebracht op een reeds met bouwvergunning geplaatste antennemast met verticale antenne. De grootste horizontale antenne bestond onder meer uit twee sprieten van elk 7 meter lengte, die met een tussenruimte van ongeveer 5 meter evenwijdig aan elkaar waren aangebracht en konden worden gedraaid met behulp van` een elektromotor.
Vz ARRS 9 augustus 1988; KG 1988, 50.
- Een balkonhek op de uitbouw van een woning.
ARRS 20 oktober 1988.
- De in de tuin aangebrachte keermuurtjes, beschoeiingen en vlonders worden, gezien hun constructie en afmetingen, aangemerkt als (bouwvergunningplichtige) bouwwerken.
ARRS 25 november 1993, R03.91.0529.
- Reclamebord op het dak, bestaande uit twee in V-vorm tegen elkaar geplaatste borden van 3 bij 6 m, is gelet op omvang, constructie en plaatsgebonden karakter een (bouwvergunningplichtig) bouwwerk.

Vz. ABRS 14 maart 1994, AB 1994, nr. 431, RB actueel 1994/9, p. 3.
- Een mestzak, met daarin een roerstaaf die verankerd is in een in de grond geplaatste betonnen plaat van ongeveer 1 m2, is gezien het plaatsgebonden karakter een (bouwvergunningplichtig) bouwwerk.
Vz. ARRS 29 maart 1994, R03.93.4934; S03.93.3858
- Reclamebanier, die qua lengte twee volledige bouwlagen van circa 4 meter hoog per laag bestrijkt en derhalve een lengte van circa 8 meter heeft, moet gelet op de omvang en constructie - waarbij mede in aanmerking is genomen de permanente aanwezigheid van de banier - worden aangemerkt als een (bouwvergunningplichtig) bouwwerk. Indien het geacht wordt een verandering van een bestaand bouwwerk te betreffen, kan deze verandering bezwaarlijk worden beschouwd als een verandering die uit esthetisch oogpunt van ondergeschikte betekenis is.
Rb. 's-Gravenhage 20 april 1994, KG 1994, nr. 186.
- De in het geding zijnde reclame-installatie en de draagconstructie (omvang 7,50 bij 4,00 m) vormen één geheel. Gelet op de omvang moet dit worden beschouwd als een bouwwerk. Ook indien de reclame-installatie niet als een zelfstandig bouwwerk kan worden gezien, maar geacht zou moeten worden een verandering van een bestaand bouwwerk te betreffen, dan kan deze verandering, gezien de omvang in verhouding tot het gebouw waarop het is aangebracht, bezwaarlijk als van ondergeschikte betekenis worden beschouwd.
ABRS 27 april 1995, R03.92.1653.
- Een jollenvlonder waarvan de afmeting 1,65 x 4,5 m bedraagt, bestaande uit een aantal planken, aangebracht op balken die vervolgens steunen op zes palen in de grond, gezien de constructie en het plaatsgebonden karakter.
ARRS 10 oktober 1995, R03.91.1601.
- Een reclamebord van ongeveer 1,5 x 0,5 meter, staande op twee palen van 1 meter.
Pres. Rb. Zwolle 14 november 1995, Awb 95/6335.
- Het aanbrengen van lichtreclame (logo van een woning-stichting), gelet op de afmetingen en constructie.
ABRS 28 december 1995, R03.93.3712.
- Demontabele terrasoverkapping, gelet op de constructie, omvang, gebruik en plaatsgebonden karakter.
ABRS 19 februari 1996, R03.92.3878.
- Een vaandel van 3,00 m hoog en 0,80 m breed, aan de boven- en onderzijde bevestigd aan en tegen de gevel gemonteerde houder (beugel).
ABRS 13 mei 1996, BR 1996, 654, m.nt. Weerkamp.
- Een als vakantiewoning dienstdoende marina, bestaande uit een als woning ingerichte en uitziende houten opbouw, geplaatst op een betonnen bak (caisson). De marina is met stalen geleidingsbeugels verankerd aan een betonnen paal met een lengte van 15 meter. Mede gezien deze solide verankering en het plaatsgebonden karakter is sprake van een bouwwerk. Gezien de recreatieve bestemming van de marina (wordt slechts enkele maanden per jaar bewoond) is hier geen sprake van een woonschip in de zin van de Wet op Woonwagens en Woonschepen.
ABRS 18 september 1997, GS 7079, nr. 6, m. nt. Teunissen, BR 1998, p. 667.
- Steigers die op staande palen worden gebouwd en met elkaar worden verbonden door drijvende buizen. De hoofdsteiger zal een lengte hebben van ongeveer 60 m en een breedte van 1,20 m; de aanloopsteigers zullen een breedte hebben van 0,5 m.
ABRS 13 september 1996, R03.93.3837 en R03.93.4690.
- Gelet op constructie zijn mestzakken als bouwwerken aan te merken. Bouwvergunning vereist.
Burgemeester en wethouders van Oostburg hebben appellanten, die ter plaatse varkenshouderijen exploiteren, onder aanzegging van bestuursdwang aangeschreven om de op hun percelen geplaatste mestzakken, met een opslagcapaciteit van 2.230 m3 en 4.000 m3, te verwijderen. Appellanten betogen dat voor het plaatsen van de mestzakken bij de stallen geen bouwvergunning is vereist.
Bij deze mestzakken is sprake van een constructie bestaande uit een prefab plaat - voorzien van hijsankers - en een kunststof zak, waaraan leidingen zijn verbonden voor de aan- en afvoer van mest. Deze constructie, die als één geheel functioneert, steunt in of op de grond en heeft een plaatsgebonden karakter. Voor het plaatsen van mestzakken is derhalve een bouwvergunning vereist. Het betoog van appellanten faalt. Burgemeester en wethouders waren derhalve bevoegd tot het doen uitgaan van een handhavingbesluit.
ABRS 6 januari 2000, nr. 199900868/1.
**Niet als bouwwerk zijn onder meer aangemerkt:**
- Een waterleiding, bestaande uit een stelsel van met elkaar verbonden buizen die gewoon in de grond zijn gelegd op een diepte van circa 1,25 meter onder het maaiveld en die niet rusten op een fundering.
Kg. Terneuzen 30 maart 1971; BR 1972, 416; NJ 1972, 258.
- Een olieleiding, bestaande uit stalen buizen met een diameter van 60 cm die zonder fundering worden ingegraven met een minimale gronddekking van circa 1,25 meter.
KB 8 maart 1974; OB 1974, XI.8.5.1.1, nr. 34736; NG 1974, S 112; BR 1974, 602; KB 25 maart 1974; AB 1974, 510; Hof Den Haag 8 maart 1974; NJ 1974, 534; BR 1975, 141; OB 1974, III.3.1, nr. 34732; NG 1974, S 112; KB 3 september 1984; BR 1984, 896.1.

- Een oever- en terreinverharding als trailerhelling.
KB 25 april 1974, S 279; OB 1975, XI.8.5.1.1, nr. 36102; NG 1975, S 120.
- Damwanden als tijdelijke hulpwerken voor het bouwen.
Rb. Rotterdam 6 mei 1981; BR 1981, 691.
- Een skibaan, bestaande uit een vlechtwerk van dunne kunststofmatten, die met een vilten onderlaag is uitgespreid over een enigszins door ophogingen en afgravingen aangepaste aarden helling. De skimat werd alleen 's winters neergelegd.
ARRS 5 november 1981; BR 1982, 143.
Anders: een (seizoensgebonden) skischans die aan de bodem van de plas is verankerd, is aangemerkt als een bouwwerk. ABRS 23 juni 2000, nr. 199902356/1.
- Een voertuig, waarmee alleen tijdens kantooruren standplaats wordt ingenomen en dat buiten deze uren wordt gestald in een elders gelegen garage. Daaraan doet niet af dat het voertuig gedurende de tijd dat het is geparkeerd op standplaats, aangesloten wordt op het telefoonnet en op het distributienet van de elektriciteitsmaatschappij.
Rb. Utrecht 17 maart 1975; NJ 1976, 20; BR 1976, 246.
- Een caravan die niet voortdurend op hetzelfde terrein geplaatst is.
Vz. ARRS 15 juli 1983, RO 3.83.3881/15.
- Een waterbassin voor een tuinbouwbedrijf.
ARRS 18 november 1985, RO 3.85.6258/S 6709.
Zo ook ARRS 26 januari 1987, RO 3.84.2394, W/RvS/ R.3.110/88, met betrekking tot een waterbassin van plasticfolie en gebruikte autobanden.
- Drijvende objecten, zoals een botenloods en een woonschip.
Hof Arnhem 6 juni 1972; BR 1972, 574; NJ 1973, 209; HR 10 april 1975; NJ 1975, 274.
- Twee keetwagens in gebruik als studie- en opslagruimte door zoon van eigenaar perceel waarop de wagens staan, hebben geen bestemming met een plaatsgebonden karakter.
Volgens appellant zullen deze wagens gebruikt gaan worden voor veldonderzoek door de zoon in verband met zijn studie. Door diverse omstandigheden zijn de wagens enkele jaren (november 1984 - datum uitspraak) op het perceel gestald.
ARRS 8 maart 1987; W/RvS/R.3.181/87; AB 1987, 373.
NB: Een omstreden uitspraak! Een intentie, die thans niet door de feiten kan worden onderbouwd, wordt doorslaggevend geacht.
- Een drijvende villa, een zogenaamde marina, bestaande uit een als woning ingerichte en uitziende opbouw, geplaatst op een betonnen bak, een caisson.
Vz. ARRS 6 augustus 1992, Gst 6968/8.
- Een mestbassin bestaande uit een open kuil in de grond (de uitgegraven grond wordt als dijk gebruikt), waarvan de bodem en wanden worden bekleed met kunststoffolie kan niet worden getypeerd als het oprichten of plaatsen van een bouwwerk. Het betreft het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, in de zin van artikel 14 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
Wnd. Vz. ARRS 2 februari 1993, No. S03.93.0204.
- Een berg aarde is geen bouwwerk.
Wnd. Vz. ABRS 28 februari 1994, AB kort 1994, nr. 467.
- Een (mest)bassin met de afmetingen 41,40 x 31,00 x 3,20 m, bestaande uit aarden dijken, afgedekt met folie, is geen bouwwerk. De omstandigheid dat het bassin is voorzien van een zeildoek ter afdekking en van de nodige technische installaties voor (onder andere) de aan- en afvoer van mest, noch het feit dat om het bassin een hekwerk is geplaatst, leidt tot een ander oordeel.
Wnd. Vz. ABRS 30 juni 1994, RO3.93.4962 en S03.04.0355.
- De slalombaan, bestaande uit een zestal drijvende boeien: geen bouwvergunning vereist.
ABRS 23 juni 2000, nr. 199902356/1.
- Plaatsing tijdelijk bouwwerk soms vergunningvrij. In het geval van een tent ligt grens bij eenendertig - al dan niet aaneengesloten - dagen.
Burgemeester en wethouders van Voorst (appellanten) hebben geweigerd om handhavend op te treden tegen het twee maal per jaar door Piet Zoomers B.V. ten behoeve van haar kledingbedrijf geplaatst houden van een tent (met een oppervlakte van 30 bij 25 meter) op een perceel te Wilp. Appellanten hebben in hoger beroep betoogd dat de rechtbank heeft miskend dat voor het tijdelijk plaatsen van een tent geen bouwvergunning is vereist. De Afdeling geeft appellanten op dit punt gelijk. In elk geval kan het plaatsen van een tent gedurende niet meer dan in totaal eenendertig - al dan niet aaneengesloten - dagen per kalenderjaar niet als activiteit worden aangemerkt waarvoor bouwvergunning is vereist. De aanwezigheid van een tent gedurende een zodanige periode heeft geen blijvende planologische gevolgen voor het desbetreffende gebied. Aan dit aspect heeft de Afdeling ook in de appellanten aangehaalde uitspraak van de Afdeling van 2 februari 1995, inzake nr. R03.91.0975 (BR 1995, p. 409) - waarin is overwogen dat voor het plaatsen van tribunes gedurende een periode van ten hoogste drie weken geen bouwvergunning is vereist - betekenis toegekend. Nu Piet Zoomers B.V. twee maal per jaar gedurende drie dagen op het terrein bij haar vestiging een tent plaatst en geplaatst houdt ten behoeve van een winkelactie, heeft de Afdeling geconcludeerd dat daarvoor geen bouwvergunning is vereist.
ABRS 7 juni 2001, nr. 200000506/1.

**Als gebouw in de zin van de Woningwet zijn onder andere aangemerkt:**
Zie hiervoor de jurisprudentie opgenomen onder artikel 1, lid 1, sub c, van de Woningwet (B-III).
**Niet als gebouw werden o.a. aangemerkt:**
Zie hiervoor de jurisprudentie opgenomen onder artikel 1, lid 1, sub c, van de Woningwet (B-III).
**Artikel 1.2 Termijnen**
Vervallen.
**Artikel 1.3 Indeling van het gebied van de gemeente**
**Algemeen**
Sinds 1 juli 2008 geldt de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In afwijking van de daarvoor geldende Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) moet op grond van de nieuwe wet ook een bestemmingsplan worden vastgesteld voor de bebouwde kom.
Ook bestaat de mogelijkheid een beheersverordening vast te stellen, indien voor het betreffende gebied geen grote veranderingen worden verwacht. Een beheersverordening vervangt een bestemmingsplan. Op grond van overgangsrecht dient uiterlijk op 1 juli 2013 een bestemmingsplan nieuwe stijl of beheersverordening te gelden voor alle gebieden van de gemeente.
De bouwverordening voorziet in hoofdstuk 2 in de stedenbouwkundige bepalingen voor gebieden waar geen bestemmingsplan geldt. Artikel 9 van de Woningwet bevat een afstemmingsregeling tussen bestemmingsplan en bouwverordening. Zolang geen bestemmingsplan of beheersverordening voor de bebouwde kom van kracht is, kan het oude artikel 1.3 worden gehandhaafd. Het vaststellen van een bestemmingsplan voor de bebouwde kom kan gevolgen hebben voor dit artikel en de daarop gebaseerde kaartbijlagen. Wanneer voor de bebouwde kom een bestemmingsplan wordt vastgesteld, dient te worden bezien of en in hoeverre artikel 1.3 van de bouwverordening daarop moet worden afgestemd of wellicht overbodig is geworden.
Het is toegestaan op grond van artikel 1.3 voor verschillende gebieden binnen de gemeente een ander alternatief uit de MBV vast te stellen met voor elk gebied een eigen kaartbijlage. Zie hiervoor ook paragraaf 2.5 van deze toelichting.
*Alternatief 1*
Dit alternatief is bedoeld voor gemeenten waarin geen - al dan niet binnenstedelijke - zone is vastgesteld die geschikt is voor hoogbouw, en waarin ook geen gebied is vrijgesteld van welstandstoezicht.

**Hoofdstuk 2 De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen**

**Algemeen**
*Regeling omgevingsrecht*.
De indieningvereisten staan vermeld in artikel 7.2 van de Regeling omgevingsrecht (Mor). De Mor vervangt op dit punt het Besluit indieningvereisten aanvraag bouwvergunning.
De indiening van de in art. 7.2 Mor en andere voor de beoordeling van de aanvraag noodzakelijke gegevens kan het bevoegd gezag verlangen op grond van art. 4.2 Algemene wet bestuursrecht (Awb) juncto art. 4.4 Besluit omgevingsrecht (Bor).

*Wet BIBOB*
De Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (BIBOB), Stb. 2002, 347, en het daaraan gekoppelde Besluit BIBOB, Stb. 2003, 180 zijn per 1 juni 2003 in werking getreden (Stb. 2003, 216) en nadien gewijzigd, laatstelijk in 2011. Deze wet houdt in dat na ontvangst van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, door het bevoegd gezag wordt beoordeeld of over de aanvrager een integriteitadvies wordt gevraagd bij het Bureau BIBOB. Dit bureau ressorteert onder het ministerie van Justitie en is bevoegd om onderzoek te doen naar de antecedenten van de aanvrager - zowel natuurlijke als rechtspersonen - en naar de herkomst van de gelden waarmee het bouwproject wordt gefinancierd. Een negatief advies kan voor het bevoegd gezag aanleiding zijn de omgevingsvergunning te weigeren.
Het vragen van een advies door het bevoegd gezag is facultatief. Indien een advies bij het Bureau BIBOB wordt gevraagd, schort de termijn voor de behandeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen met maximaal acht weken op (4 weken + verlenging 4 weken); artikelen. 15 en 31 Wet Bibob).

*Algemene wet bestuursrecht*
De Algemene wet bestuursrecht (Awb) geeft algemene regels voor het rechtsverkeer tussen burger en overheid. Ook de rechtsbescherming tegen besluiten van de overheid is in de Awb opgenomen. De Awb is bij de voorbereiding van besluiten van belang voor de te volgen procedure. Dit geldt onder meer voor de gevallen waarin Afdeling 3.4 over de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is.

*Wet ruimtelijke ordening*
Op 1 juli 2008 trad de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking ter vervanging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Beoogd was om met de invoering van de Wro de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening, inclusief de regeling betreffende het parkeren, geleidelijk zijn

werkingskracht te laten verliezen. Met de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening *(Stb.* 2008, 180) werd aanvankelijk de mogelijkheid om stedenbouwkundige bepalingen op te nemen in de bouwverordening geschrapt. Hiervan werd in eerste instantie afgezien omdat destijds te veel vragen bestonden of en over de wijze waarop het parkeren in het bestemmingsplan zou kunnen worden geregeld. Dit betrof met name het parkeernormenartikel (2.5.30).
De betreffende bepaling uit de Invoeringswet is nooit inwerking getreden. Het geleidelijk laten verliezen van de werkingskracht van de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening is echter op 29 november 2014 door de Reparatiewet BZK 2014 geregeld door een aantal wijzigingen in de Woningwet. Zie hiervoor de toelichting bij paragraaf 2.5.

Op 1 november 2014 is het ‘Besluit tot wijziging diverse algemene maatregelen van bestuur in verband met permanent maken Crisis- en herstelwet’ (Wijzigingsbesluit) in werking getreden (Stb. 2014, 333) . Hierdoor werd het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Daarin werd (de reeds bestaande mogelijkheid) expliciet vastgelegd om ‘interpreterende’ beleidsregels vast te stellen voor de uitoefening van een bevoegdheid in een bestemmingsplan. Deze mogelijkheid kan worden gebruikt bij het regelen van het ‘parkeren’ in het bestemmingsplan.

Artikel 3.1.2 Bro maakt duidelijk dat een bestemmingsplan regels kan bevatten waarvan de uitleg bij het gebruik van een bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van later vast te stellen beleidsregels. Deze bepaling is toegevoegd om buiten twijfel te stellen dat net als in een ‘gewone’ verordening ook in een bestemmingsplan regels kunnen worden gesteld die een zekere interpretatieruimte laten die later aan de hand van beleidsregels kan worden ingevuld. Hierbij is echter wel de nodige voorzichtigheid geboden, gelet op de vereiste rechtszekerheid in de bestemmingsplanjurisprudentie: de bestemmingsplanregels moeten voldoende concreet zijn.

Met de wijziging van het Bro wordt tegemoet gekomen aan de wens uit de praktijk om de in een bestemmingsplan op te nemen parkeernorm via beleidsregels verder uit te werken en om te kunnen (blijven) werken met een parkeerfonds, net zoals dat nu gebeurt via de regeling in de bouwverordening. Bij het opnemen van een parkeernormenregeling in een bestemmingsplan kan gewerkt worden met de mogelijkheid om af te wijken van een parkeereis door het verlenen van een (binnenplanse) omgevingsvergunning. Dan wordt aan een voorwaardelijke verplichting een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid verbonden waaraan voorwaarden worden verbonden. Bijvoorbeeld dat van een gestelde parkeereis op eigen terrein kan worden afgeweken indien de parkeerbehoefte elders kan worden opgevangen. Veel gemeenten werken al met een parkeerfonds. Die praktijk kan op deze wijze, ook bij een parkeernormenregeling die is opgenomen in een bestemmingsplan, worden gecontinueerd.

In het Wijzigingsbesluit is niet expliciet voorzien in de mogelijkheid zogenoemde voorwaardelijke verplichtingen in een bestemmingsplan op te kunnen nemen omdat het werken met voorwaardelijke verplichtingen in een bestemmingsplan inmiddels gemeengoed is geworden. De mogelijkheid om hiermee te werken is inmiddels in een ruime hoeveelheid jurisprudentie bevestigd.

Nu duidelijk is dat een regeling over het parkeren ook in het bestemmingsplan kan worden opgenomen, en de grondslag in de Woningwet voor de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening door de Reparatiewet BZK 2014 definitief is weggenomen (zie de toelichting bij paragraaf 2.5), zullen de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening, net als andere delen van de bouwverordening, geleidelijk via overgangsrecht ‘uitsterven’. Daarmee zal de bouwverordening als instrument op termijn verdwijnen.

Het is dan ook raadzaam voor gemeenten om ervoor te zorgen dat de stedenbouwkundige regelingen en dan met name de parkeernormenregeling uit uw bouwverordening voor 1 juli 2018 worden ondergebracht in de bestemmingsplannen binnen de gemeente. Informatie over de manier waarop dat kan kunt u vinden via Platform31 ( www.platform31.nl ) of Rho (www.rho.nl). Zie bijvoorbeeld het supplement ‘Op Dezelfde leest’: “Parkeren en bestemmingsplan” van 2011/2.

Voor nieuwe bestemmingsplannen hebben gemeenten echter geen tijd tot 1 juli 2018 om dit te regelen. Hier moet nu meteen al een keuze in het bestemmingsplan gemaakt worden ten aanzien van de regeling van de nu vervallen onderwerpen in de bouwverordening. Voor op korte termijn vast te stellen bestemmingsplannen ontbreekt vaak de voorbereidingstijd daarvoor. Dit is met name het geval bij de regeling van het parkeren. Vandaar dat een modelbepaling is ontworpen, die vergelijkbaar is met de huidige parkeernormenbepaling in de bouwverordening en die in het bestemmingsplan kan worden opgenomen. Deze is te vinden op de website van Rho adviseurs: www.rho.nl. ‘Parkeernormregelingen’ zijn verder te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl. Zie bijvoorbeeld hier en hier.

*WOB en de openbaarheid van gegevens aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen*
De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen ligt op grond van art. 3.8 Wabo voor een ieder ter inzage. Bij het indienen van een verzoek om een omgevingsvergunning voor het bouwen

kan de aanvrager gemotiveerd verzoeken bepaalde gegevens niet openbaar ter inzage te leggen. De gegevens die op grond van de Wabo ter inzage liggen zijn de zakelijke gegevens die nodig zijn bij de beoordeling van het ingediende bouwplan.
De gegevens die de gemeente inwint op grond van de Wet BIBOB liggen niet ter inzage. Deze gegevens hebben een persoonlijk karakter. Zij betreffen de antecedenten van de aanvrager, van degene die bouwt en van degene die in het te bouwen bouwwerk bepaalde activiteiten onderneemt. Deze gegevens zijn gevoelig voor misbruik en liggen niet ter inzage.

*Wet algemene bepalingen omgevingsrecht*
De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) introduceert de omgevingsvergunning. De bouwvergunning maakt deel uit van de omgevingsvergunning en wordt in de MBV aangeduid als omgevingsvergunning voor het bouwen (art. 2.1 Wabo) De Wabo heeft gevolgen voor de vergunningen en ontheffingen van de bouwverordening. De MBV is met de 13e serie van wijzigingen zgn. Wabo-proof gemaakt. De gefaseerde behandeling van een vergunningaanvraag en de vergunningverlening zoals bekend onder de Woningwet, is ook onder de Wabo mogelijk ten aanzien van de omgevingsvergunning.

PARAGRAAF 1 GEGEVENS EN BESCHEIDEN
**Artikel 2.1.1 Aanvraag bouwvergunning**
Vervallen.

**Artikel 2.1.2 In de aanvraag op te nemen gegevens**
Vervallen.

**Artikel 2.1.3 Bij de aanvraag in te dienen bescheiden**
Vervallen.

**Artikel 2.1.4 Gegevens met betrekking tot het coördineren van vergunningaanvragen**
Vervallen.

**Artikel 2.1.5 Bodemonderzoek**

*Inleiding*
De artikelen over het bodemonderzoek in de MBV hebben tot doel te bevorderen dat niet wordt gebouwd op verontreinigde grond. Artikel 2.4.1 bevat het verbod tot bouwen op verontreinigde grond. Bij dit artikel is een uitvoerige toelichting geplaatst waarin de hele route van een bodemonderzoek wordt beschreven, de van toepassing zijnde normen en de relatie wordt aangeduid met de voorschriften uit de Woningwet en de Regeling omgevingsrecht.
De hierna vermelde toelichting per artikellid is beknopt. Een uitvoeriger beschrijving van het hele proces staat vermeld in de toelichting bij artikel 2.4.1. Men gelieve beide toelichtingen in combinatie met elkaar te lezen.

Lid 1
Uit de systematiek van NEN 5740 volgt dat voorafgaand aan het milieuhygiënisch bodemonderzoek eerst een vooronderzoek volgens NEN 5725 wordt uitgevoerd - ook wel historisch onderzoek genoemd - ten behoeve van het formuleren van de onderzoekshypothese en een eventuele onderverdeling van het terrein. Indien het vooronderzoek naar de historie en de bodemgesteldheid uitwijst dat de locatie onverdacht is, kan het bevoegd gezag op basis van het derde lid besluiten af te wijken van de verplichting tot het uitvoeren van het verkennend onderzoek. Letter c richt zich specifiek op het onderzoek naar asbest in de grond. Het bodemonderzoek volgens NEN 5740 is niet toereikend om asbest in grond te onderzoeken. Daartoe is de NEN 5707, uitgave 2003 ontwikkeld.
Niet langer is in dit artikel geregeld bij welke instantie de burger een beoordeling van de onderzoeksopzet van het bodemonderzoek kan vragen. Thans wordt dit beschouwd als een interne organisatorische kwestie van de gemeente. De mogelijkheid om een dergelijke beoordeling te vragen kan nog steeds als dienstverlening aan de burger worden aangeboden. De gemeente maakt bekend dat en waar een dergelijke beoordeling kan plaatsvinden. Meestal is dit een afdeling of dienst milieu of een intergemeentelijke milieudienst dan wel een private organisatie/adviesbureau waaraan de gemeente bepaalde werkzaamheden heeft uitbesteed.

Lid 3
In plaats van de ontheffing, die voorheen in dit lid stond, is nu een bevoegdheid tot het afwijken opgenomen. Er komt geen afzonderlijk besluit tot het afwijken, geen beschikking. De omgevingsvergunning van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is er immers op gericht alles in één brede omgevingsvergunning te regelen. De mogelijkheid om geen onderzoeksgegevens op te vragen wordt geboden door artikel 4.4, lid 2 Bor.

Lid 4

Bouwwerken met een beperkte instandhoudingtermijn kunnen velerlei zijn, van klein tot groot en voor een zeer divers gebruik. Vermelding van deze categorie betekent niet dat in alle gevallen kan worden afgeweken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport. De gemeente kan hiervoor beleid ontwikkelen.

Lid 5
De strekking van dit lid is het tegengaan dat een bodemonderzoek plaatsvindt voordat de bestaande bebouwing wordt gesloopt en eventueel ten gevolge van deze werkzaamheden een bodemverontreiniging optreedt die dan niet wordt gesignaleerd.
Dit betekent dat het resultaat van een bodemonderzoek niet altijd kan worden overgelegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarom behoort dit onderzoek tot de bescheiden die ook later kunnen worden ingediend.

**Artikel 2.1.6 Overige gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag om bouwvergunning**
Vervallen.

**Artikel 2.1.7 Bouwregistratie**
Vervallen.

**Artikel 2.1.8 Bijzondere bepalingen omtrent de aanvraag om bouwvergunning woonwagens en standplaatsen**
Vervallen.

Paragraaf 2 Behandeling van de aanvraag om bouwvergunning
**Artikel 2.2.1 Ontvangst van de aanvraag**
Vervallen.

**Artikel 2.2.2 Samenloop met vrijstelling ruimtelijke ordening**
Vervallen.

**Artikel 2.2.3 Bekendmaking en termijnen**
Vervallen.

**Artikel 2.2.4 In behandeling nemen en fasering bouwvergunningverlening**
Vervallen.

**Artikel 2.2.5 In behandeling nemen bodemonderzoek**
Vervallen.

**Artikel 2.2.6 Bekendmaking van rechtswege verleende bouwvergunning**
Vervallen.
Paragraaf 3 WELSTANDSTOETSING
**Artikel 2.3.1 Welstandscriteria**
Vervallen.
Paragraaf 4 Het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond
**Artikel 2.4.1 Verbod tot bouwen op verontreinigde grond**

**Algemeen**
In het tweede lid, onder c, van artikel 8 van de Woningwet wordt aan de gemeenteraden de opdracht gegeven om in de bouwverordening voorschriften op te nemen over het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. In het derde lid van genoemd artikel 8 is uitgewerkt op welke bouwwerken deze voorschriften betrekking dienen te hebben. Het woord 'uitsluitend' in de redactie van dit derde lid duidt erop dat aanvulling in de bouwverordening niet is toegestaan.

De indieningvereisten voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, waartoe het bodemonderzoek behoort, staan in de Regeling omgevingsrecht. De structuur is als volgt:

- Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen moet een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid worden overgelegd, aldus artikel 2.4 onder d. van de Regeling omgevingsrecht.
- Artikel 4.4, lid 2 van het Bor bepaalt dat gegevens en bescheiden waarover het bevoegd gezag al beschikt, niet opnieuw behoeven te worden verstrekt. Dit geldt in beginsel ook voor gegevens die zijn verstrekt in de periode dat de Wabo nog niet in werking was getreden, en die als archiefbescheiden in bewaring worden gehouden als bedoeld in artikel 3 van de Archiefwet 1995. - Uit het algemene bestuursrecht volgt dat het bevoegd gezag wel gehouden is de volledigheid en actualiteit te toetsen van de ge-

gevens en bescheiden die de aanvrager niet bij de aanvraag verstrekt, omdat deze al in het bezit van het bevoegd gezag zijn.
- Indien blijkt dat de ingediende bescheiden (waaronder het bodemonderzoeksrapport) onvoldoende zijn en dit gebrek niet kan worden opgelost door het stellen van een voorwaarde bij de vergunningverlening, wordt de aanvrager in overeenstemming met artikel 4:5 van de Awb in de gelegenheid gesteld de ontbrekende gegevens aan te vullen.
- Indien de aard van het bouwplan daartoe aanleiding geeft, kan het bevoegd gezag in een voorwaarde bij de omgevingsvergunning bepalen dat de desbetreffende gegevens en bescheiden alsnog moeten worden verstrekt voordat met de bouw mag worden begonnen. Tevens wordt hierbij een termijn gesteld en een exacte aanduiding welke gegevens en bescheiden worden verlangd, aldus de Regeling omgevingsrecht. De gezondheidsrisico's voor de mens bij het gebruik van het bouwwerk vormen in deze benadering het onderscheidend criterium. Veiligheid en gezondheid zijn immers sinds de invoering van de Woningwet in 1901 belangrijke grondslagen van de wet. Gelet op de uitgangspunten van de Woningwet, kan de schade voor het milieu geen motief zijn voor de voorschriften in de bouwverordening met betrekking tot het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond. Dit in tegenstelling tot de Wet bodembescherming waarbij het herstel van de functionele eigenschappen van de bodem voor mens, plant en dier centraal staat.
Met de inwerkingtreding van de Wabo is dit onderscheid minder van belang. Deze wet verenigt in een overkoepelend vergunningstelsel milieueisen, bouw- en sloopeisen. Zie artikel 6.2, sub c van de Wabo.

*Bouwwerken bestemd voor het verblijf van mensen*
De inhoud van dit artikel zal met de eerste wijziging (2013) van het Bouwbesluit 2012 in het Bouwbesluit worden opgenomen. Thans wordt bezien hoe het begrip ‘waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend personen zullen verblijven’ kan worden geconcretiseerd.
Het doel van het artikel is en blijft: Het doel van de voorschriften is dat niet wordt gebouwd op een bodem die dusdanig verontreinigd is, dat hierdoor gevaar voor de gezondheid van personen ontstaat.

Wat verstaan moet worden onder 'bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven' wordt in de Memorie van toelichting bij de Wet tot wijziging van de Woningwet inzake het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond (TK 1995-1996, 24 809, nr. 3) nader omschreven. Het betreft hier bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te werken of onderwijs te geven of te genieten. Bij 'enige tijd' moet gedacht worden aan een verblijfsduur van twee of meer uren per (werk)dag. Het gaat dus niet om een enkele keer twee of meer uren, maar om een meer structureel (over een langere periode dan één dag) twee of meer uren verblijven van dezelfde mensen in het gebouw.
In de Nota naar aanleiding van het verslag (TK, 1997-1996, 24809, nr. 5, p. 6) wordt naar aanleiding van Kamervragen verder opgemerkt dat een recreatiewoning (in termen van het Bouwbesluit een logiesverblijf) onder het begrip 'voortdurend of nagenoeg voortdurend verblijven van mensen' valt, terwijl dit niet geldt voor een schuur of garage bij een woning.

*Bouwwerken niet bestemd voor het verblijf van mensen*
Gebouwen voor het opslaan van materialen of goederen, voor het telen of kweken van land- en tuinbouw producten evenals gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals elektriciteitshuisjes en gebouwen voor de waterhuishouding of -zuivering, worden in de Memorie van toelichting genoemd als voorbeelden van bouwwerken waarin niet voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven. De omstandigheid dat in deze bouwwerken wel eens mensen aanwezig zijn, bijvoorbeeld voor het verrichten van over het algemeen kort durende werkzaamheden, zoals onderhoudswerkzaamheden, maakt die gebouwen nog niet tot gebouwen die feitelijk zijn bestemd voor het verblijven van mensen.

*Bouwwerken die de grond niet raken*
Hierbij moet gedacht worden aan dakkapellen en het realiseren van een extra verdieping op een gebouw. De Memorie van toelichting noemt in dit kader ook vergunningplichtige inpandige verbouwingen, werkzaamheden aan een fundering of het maken van een kelder als voorbeeld. Indien de bouwwerkzaamheden gepaard gaan met een functiewijziging kan echter onverminderd bodemonderzoek worden geëist.

*Bevoegd gezag bij ernstig en niet-ernstig geval van bodemverontreiniging*
Burgemeester en wethouders zijn het bevoegde gezag om te beslissen of bij niet-ernstige gevallen van bodemverontreiniging mag worden gebouwd.
Gedeputeerde staten of burgemeester en wethouders van de gemeenten, die daartoe zijn aangewezen, zijn het bevoegde gezag ten aanzien van de te nemen saneringsmaatregelen, indien sprake is van een ernstig geval van verontreinigde grond zijn.
Bij Besluit aanwijzing bevoegd gezag gemeenten Wet bodembescherming (Besluit van 12 december 2000) zijn gemeenten aangewezen die voor de toepassing van delen van deze wet worden gelijk gesteld met een provincie (art. 88, zevende lid Wet bodembescherming). Het gevolg is dat de provincie bevoegd

gezag is en dat de vier grote steden op grond van de Wbb plus nog 25 aangewezen gemeenten bevoegd gezag zijn krachtens genoemd Besluit.
Met de invoering van de Waterwet is het waterbodembeheer van de Wet bodembescherming overgegaan naar de Waterwet.

*Hoe werkt de verbodsbepaling in de praktijk?*
Indien noch uit een bodemonderzoek noch op basis van een redelijk vermoeden kan worden gesteld dat sprake is van een ernstig geval van verontreiniging geldt er voor de omgevingsvergunning voor het bouwen geen aanhoudingsverplichting en moet het bevoegd gezag beslissen op de bouwaanvraag. Het feit dat geen sprake is van een ernstig geval van verontreiniging neemt echter niet weg dat toch sprake kan zijn van een verontreinigingraad waarbij gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers van het bouwwerk. Hoewel het bevoegd gezag de omgevingsvergunning voor het bouwen in deze gevallen formeel kan weigeren, zal echter veelal volstaan kunnen worden met het stellen van aanvullende voorwaarden dat bepaalde voorzieningen worden getroffen. Zie hiervoor de toelichting onder artikel 2.4.2 van MBV.
Voor gevallen met een ernstige bodemverontreiniging geldt een aanhoudingsverplichting totdat het bevoegde gezag als bedoeld in de Wet bodembescherming een saneringsplan heeft goedgekeurd. Zodra het saneringsplan is goedgekeurd dient een beslissing te worden genomen op de bouwaanvraag. Ook in deze gevallen zal de vergunning in de regel verleend kunnen worden onder de voorwaarde dat vooruitlopend op de aanvang van de bouwwerkzaamheden, de op grond van het goedgekeurde saneringsplan noodzakelijke voorzieningen worden getroffen.

**Artikel 2.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen**
Niet ernstige gevallen van bodemverontreiniging, waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag toch nog sprake is van een onaanvaardbare verontreinigingraad, zijn meestal overzichtelijke gevallen. Op korte termijn en zonder de noodzaak van saneringsonderzoek is aan te geven op welke wijze het verontreinigingprobleem kan worden ondervangen.
In dit soort niet ernstige gevallen hoeft de conclusie, dat het terrein verontreinigd is, niet te leiden tot weigering van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

In de voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het bouwen kan aangegeven worden op welke wijze het terrein gesaneerd moet worden en - in relatie tot de bouw - op welk tijdstip. Als saneringsvoorwaarden valt te denken aan:
- de voorwaarde, dat onder het bouwwerk een isolerende en dampremmende laag wordt aangebracht;
- de voorwaarde, dat een bepaald deel van de bodem wordt afgegraven en afgevoerd, alsmede het aanbrengen van een schone bodemlaag;
- de voorwaarde, dat een pompinstallatie ter zuivering van het grondwater wordt aangebracht en gedurende een aantal jaren na de totstandkoming van het bouwwerk in stand wordt gehouden.

Er wordt op gewezen, dat sanering in deze gevallen in principe een verantwoordelijkheid van de aanvrager om omgevingsvergunning voor het bouwen is. Het kan in het belang van de aanvrager zijn, als deze bij het overleggen van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen voor het bouwen op een verontreinigde bodem tevens aangeeft hoe deze de sanering denkt te laten plaatsvinden.
Ook aanvragen waarbij sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging kunnen op grond van dit artikel worden afgedaan.

Paragraaf 5 Voorschriften van stedenbouwkundige aard en bereikbaarheidseisen
**Algemeen**
Op 29 november 2014 is de zogenaamde 'Reparatiewet BZK 2014' in werking getreden (Stb. 2014, 458). De Reparatiewet nam onder meer de wettelijke grondslag weg voor de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening (artikel 8 lid 5, 9 en 10 Woningwet en artikel 8.17 onder B IWro zijn komen te vervallen).
De Reparatiewet BZK 2014 regelde verder dat gemeenten de stedenbouwkundige bepalingen uit hun bouwverordening voor 1 juli 2018 moeten hebben opgenomen in bestemmingsplannen of beheersverordeningen (artikel 133 Woningwet werd toegevoegd). Dit betekent dat de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening geleidelijk via overgangsrecht zullen 'uitsterven'. Daarmee zal de bouwverordening als instrument op termijn verdwijnen.

*Overgangsregeling*
Er geldt een overgangstermijn die loopt tot 1 juli 2018. Dat is geregeld in artikel 133 Woningwet. Vanaf die datum verliezen de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening van rechtswege hun (aanvullende) werking voor bestaande bestemmingsplannen en beheersverordeningen, kunnen deze niet meer als vangnet dienen en moeten deze (en met name de parkeernormenbepaling) zijn ondergebracht in het bestemmingsplan (of de beheersverordening).
*Het nieuwe recht treedt echter al eerder in werking* wanneer voor 1 juli 2018 een (nieuw) bestemmingsplan (of beheersverordening) wordt vastgesteld. Stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening

zijn namelijk (ook van rechtswege) niet meer van toepassing wanneer ontwerpbestemmingsplannen na 29 november 2014 (definitief) worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Artikel 133 Woningwet regelt ook dat op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo, ingediend voor 29 november 2014, alsmede op enig bezwaar of beroep, ingesteld tegen een besluit over een dergelijke aanvraag, de artikelen 1, eerste lid, onderdeel g, 7b, eerste lid, 8, vijfde en zevende lid, 9, 10 en 12, derde lid, zoals deze luidden op het tijdstip waarop de aanvraag werd ingediend, van toepassing blijven.

*Overigens*
Het laten vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening is steeds de bedoeling van de wetgever geweest. Beoogd was om met de invoering van de Wet ruimtelijk ordening (Wro) in 2008 de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening, inclusief de regeling betreffende het parkeren, geleidelijk zijn werkingskracht te laten verliezen. Met de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (IWro) werd aanvankelijk de mogelijkheid om stedenbouwkundige bepalingen op te nemen in de bouwverordening geschrapt. Uiteindelijk werd hiervan afgezien omdat te veel vragen bestonden of en over de wijze waarop het parkeren in het bestemmingsplan zou kunnen worden geregeld. De betreffende bepaling is nooit inwerking getreden. De Reparatiewet 2014 regelde dit dus alsnog op een iets andere manier.

Wat betekent dit voor de gemeente?
• Er is een overgangstermijn voor bestaande bestemmingsplannen tot 1 juli 2018. Na die datum verliezen de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening van rechtswege hun (aanvullende) werking voor bestaande bestemmingsplannen, kunnen deze niet meer als vangnet dienen en moeten deze (en met name de parkeernormenbepaling) zijn ondergebracht in het bestemmingsplan. Dit kan bijvoorbeeld door een paraplu bestemmingsplan.

• Wanneer de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan vaststelt, treedt de nieuwe regeling in werking. Op dat moment zijn de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening niet meer van toepassing. Dat kan dus al (ruim) eerder dan 1 juli 2018 het geval zijn.

• Tussen 29 november 2014 en 1 juli 2018 kunnen er dus twee regimes naast elkaar bestaan: de regeling in de bouwverordening en (steeds meer) bestemmingsplanregelingen. Het is zaak daar bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunningen goed rekening mee te houden. Dit blijkt immers niet uit de tekst van deze regelingen zelf. Het verdient verder aanbeveling hierover in de communicatie helderheid te geven.

*Relatie stedenbouwkundige bepalingen en het bestemmingsplan*
Artikel 9 Woningwet is op 29 november 2014 komen te vervallen. De overgangsregeling uit artikel 133 Woningwet regelt dat deze bepaling tot 1 juli 2018 onder bepaalde condities van toepassing kan blijven. Daarom wordt daar hier kort op ingegaan.

Artikel 9 van de Woningwet luidde tot 29 november 2014 als volgt:

*1. Voor zover de voorschriften van de bouwverordening niet overeenstemmen met de voorschriften van het desbetreffende bestemmingsplan blijven eerstbedoelde voorschriften buiten toepassing.*
*2. De voorschriften van de bouwverordening blijven van toepassing indien het desbetreffende bestemmingsplan geen voorschriften bevat, die hetzelfde onderwerp regelen, tenzij het desbetreffende bestemmingsplan anders bepaalt.*

Deze paragraaf van de MBV geldt tot 1 juli 2018 en alleen dan als er na 29 november 2014 geen bestemmingsplan is vastgesteld en indien er geen bestemmingsplan voorhanden is, of indien het desbetreffende bestemmingsplan niet-vergelijkbare voorschriften van stedenbouwkundige aard bevat. Gedacht kan worden aan een slechts ten dele goedgekeurd bestemmingsplan, een globaal eindplan, een heel oud bestemmingsplan of een bestemmingsplan met een aantal gebreken. Soms is het moeilijk te bepalen of het desbetreffende bestemmingsplan exclusief wil zijn ten opzichte van de MBV. De Woningwet geeft wel enige duidelijkheid in art. 9, lid 2 (slot): '..., tenzij het desbetreffende bestemmingsplan anders bepaalt.' Het primaat ligt bij het bestemmingsplan. De Woningwet gaat er echter eenvoudigweg van uit dat bestemmingsplannen voor wat dit onderwerp betreft volstrekt duidelijk zijn. Dit is echter niet altijd het geval. Indien er sprake is van onduidelijkheid zal een en ander van geval tot geval bekeken moeten worden. Is een van deze gevallen aan de orde, dan vullen de stedenbouwkundige bepalingen (inclusief het afwijken hiervan) uit de bouwverordening het bestemmingsplan aan.
Zie in dit kader ook de uitspraak ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4647 (Zandvoort). Hierin wordt bepaald dat de bouwverordening slechts een aanvullende werking heeft indien het bestemmingsplan geen voorschriften bevat die hetzelfde onderwerp regelen. Het is niet zo dat de voorschriften van

de bouwverordening alleen buiten toepassing blijven indien het bestemmingsplan dat uitdrukkelijk bepaalt.

Alvorens in een concreet geval tot aanvullende werking van de bouwverordening wordt geconcludeerd, dient een drieledige toets te worden uitgevoerd:
a. bevat het bestemmingsplan voorschriften over een onderwerp dat ook in de bouwverordening wordt gereguleerd? Luidt het antwoord ontkennend, dan dient vervolgens de vraag te worden gesteld,
b. of het bestemmingsplan aanvullende werking van de bouwverordening ten aanzien van het desbetreffende, niet in het bestemmingsplan gereguleerde, onderwerp expliciet uitsluit. Luidt ook het antwoord op deze vraag ontkennend, dan dient ten slotte te worden bezien of,
c. de voorschriften van de bouwverordening niet overeenstemmen met de voorschriften van het bestemmingsplan, in die zin dat aanvullende werking van de bouwverordening tot gevolg heeft dat de gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, geheel of nagenoeg geheel teniet worden gedaan. Is dit het geval, dan dient aanvullende werking van de bouwverordening alsnog op grond van artikel 9, eerste lid van de Woningwet te worden afgewezen.

*Wet ruimtelijke ordening*
De Wro en het Bro hebben gevolgen voor paragraaf 2.5. van de bouwverordening. In de algemene toelichting bij hoofdstuk 2 onder Wro is hierop ingegaan..
Hieronder wordt apart ingegaan op de verschillende stedenbouwkundige bepalingen. Zoals gezegd, gelden deze bepalingen in steeds minder gevallen. Ze vervallen namelijk van rechtswege wanneer een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld of (als dat niet gebeurt) per 1 juli 2018.

**Artikel 2.5.2 Anti-cumulatiebepaling**
Deze bepaling dient om te voorkomen dat, indien in de bouwverordening dan wel in een bestemmingsplan bij een bepaald gebouw een zeker open terrein is geëist, dat terrein nog eens meetelt bij het beoordelen van een aanvraag voor een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Deze bepaling blijkt vooral in het buitengebied betekenis te hebben.

**Artikel 2.5.3 Bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer**
Vervallen.

**Artikel 2.5.3A Brandweeringangen**
Vervallen.

**Artikel 2.5.4 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten**
Vervallen.

**Artikel 2.5.5 Ligging van de voorgevelrooilijn**
Het bepaalde onder b kan desgewenst variëren naar gelang van de zone waarin de weg is gelegen. Ook kan per zone een vaste maat worden genoemd. Indien in gebieden van de gemeente waarvoor geen bestemmingsplan geldt, wegen zouden voorkomen van meer dan 30 meter breed zonder bestaande bebouwing, dan verdient het de voorkeur om het onder b bepaalde als volgt te redigeren:
b langs een wegbreedte waarlangs geen bebouwing, als onder a bedoeld, aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
- bij een wegbreedte van ten minste 30 meter de lijn gelegen op een afstand van de halve wegbreedte, gemeten uit de as van de weg;
- bij een wegbreedte die minder dan 30 meter, maar ten minste 10 meter bedraagt, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
- bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.

**Artikel 2.5.6 Verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn**
Hoewel het begrip 'rooilijn' algemeen gedefinieerd wordt als 'de lijn die - behoudens toegelaten afwijkingen - bij het bouwen aan de wegzijde (voorgevelrooilijn) of aan de van de weg afgekeerde zijde (achtergevelrooilijn) niet mag worden overschreden', is - om misverstand te voorkomen - een direct verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn opgenomen. Vergunningvrije bouwwerken worden niet getoetst aan het bestemmingsplan, zie art. 3.25 Wro.

**Artikel 2.5.7 Toegelaten overschrijding van de voorgevelrooilijn**
Door de verruiming van de categorie vergunningvrije bouwwerken kan in toenemende mate samenloop ontstaan tussen vergunningvrije en vergunningplichtige werken. In onderdeel a komt de keuze tot uitdrukking voor de 'totaal- benadering' zoals die ook uit de wetsgeschiedenis is af te leiden. Dit betekent dat een vergunningvrij bouwwerk niet vergunningvrij is als het onderdeel uitmaakt van een (meeromvattend) vergunningplichtige bouwplan. Deze 'totaal-benadering' houdt echter niet in dat de vergunning dan ook mag worden geweigerd louter op dat onderdeel dat op zichzelf beschouwd vergunningvrij zou zijn. In geval van samenloop gaat het zwaarste regime voor, maar zonder dat daarmee de essentie van

vergunningvrij bouwen wordt aangetast (TK, 1999-2000, 26 734, nr. 6, p. 18). De redenering is, dat bij een eenmaal gerealiseerd bouwwerk bepaalde onderdelen aan een bouwwerk aangebracht kunnen worden als vrij bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn. Ingeval deze onderdelen deel uitmaken van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen is het niet logisch om het verbod tot overschrijding van de voorgevelrooilijn hierop van toepassing te laten zijn. De voor dit artikel van belang zijnde beperking, die artikel 3, onderdeel 7, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht kent betreft een uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Bij het aanbrengen van de daar bedoelde veranderingen mag er geen sprake zijn van een uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Elke vergroting van een bouwwerk, waardoor een bestaande afwijking van de rooilijnvoorschriften zou toenemen, blijft dus vergunningplichtig.

Zie de figuren 1 en 2 in de bijlage die bij deze Toelichting behoort. De bedoelde figuren illustreren dat in het algemeen als veranderingen, als bedoeld in artikel 3, onderdeel 7, van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, kunnen worden beschouwd:
- 1. uittreksels die lager aangebracht worden dan 2,20 m boven straatpeil, mits zij de voorgevelrooilijn met niet meer dan 0,20 m overschrijden, bij voorbeeld gevelversieringen, waaronder pilasters en gevellijsten, plinten, enigszins uitstekende schoorsteenwanden en hemelwaterafvoeren;
- 2. uitsteeksels die hoger aangebracht worden dan 2,20 m boven straatpeil, mits zij de voorgevelrooilijn met niet meer dan 0,50 m overschrijden, bij voorbeeld gevelversieringen zoals kroonlijsten, dakoverstekken, dakgoten, uithangbordjes en kleine luifels. Indien uitsteeksels aan gebouwen de voorgevelrooilijn verder overschrijden dan hiervoor onder 1 en 2 aangegeven, zal het bevoegd gezag dus in het algemeen overwegen daartegen repressief op te treden. Indien in een bestemmingsplan geen eigen regeling op het gebied van rooilijnen, toelaatbare bouwhoogte e.d. is opgenomen, maar ter zake de artikelen 2.5.1 t/m 2.5.30 van de bouwverordening van kracht zijn verklaard, dan verdient het aanbeveling om onderdeel a van artikel 2.5.7 aan te vullen met de tekst van de voorgaande punten 1 en 2 (minus de voorbeelden) onder tussenvoeging van de woorden ', te weten:'.

**Artikel 2.5.8 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de voorgevelrooilijn**
Naast de afwijkingsmogelijkheden bedoeld in artikel 2.5.8 kent artikel 2.5.29 nog de mogelijkheid van afwijking voor het geval, dat er geen bestemmingsplan of beheerverordening in voorbereiding is en geen van de omstandigheden als genoemd in art. 3.3 Wabo aan de orde is.

*Lid 1, ad b*
Deze bepaling maakt het mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het verbod tot het bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn als het gaat om het op eigen voorterrein plaatsen van beeldhouwwerk, vitrines e.d.

**Artikel 2.5.9 Bouwen op de weg**
Artikel 2.5.9 is afgestemd op hoofstuk II, artikel 2, Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. De vermelding van artikel 2, Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht in artikel 2.5.9 is vooral van belang om het misverstand, dat de bouwverordening ook betekenis zou hebben voor zaken, die als vrij bouwen genoemd zijn in hoofdstuk II, artikel 2, Bijlage II, Besluit omgevingsrecht uit te sluiten.
Zie voor het bouwen over de weg overigens artikel 2.5.8.

**Artikel 2.5.10 Plaatsing van de voorgevel ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Afschuining van straathoeken**
*Lid 4, onder a*
Bij deze afwijking van het bouwverbod kan worden gedacht aan bijvoorbeeld complexen van bij elkaar behorende gebouwen, zoals kazernes, ziekenhuizen en gevangenissen vallen.

*Lid 4, onder f*
Hieronder vallen bij voorbeeld aangebouwde garages, terugliggende zolderverdiepingen e.d.

*Lid 4, onder g*
Deze afwijking van het bouwverbod is in het algemeen van toepassing voor gebouwen, die een ruim voorterrein vragen.

**Artikel 2.5.11 Ligging van de achtergevelrooilijn**
Zie de figuren 3 t/m 12, in de bij deze Toelichting behorende bijlage.

*Lid 1, onder a*
Deze bepaling kan voor langgerekte, taps toelopende bouwblokken tot achtergevelrooilijnen in het smalle deel van het bouwblok leiden die elkaar dicht naderen. Dit behoeft echter geen bezwaar te vormen, omdat artikel 2.5.21 de bouwhoogte dan evenredig beperkt.

**Artikel 2.5.12 Verbod tot bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn**

Hoewel het begrip 'rooilijn' algemeen wordt gedefinieerd als 'de lijn die - behoudens toegelaten afwijkingen - bij het bouwen aan de wegzijde (voorgevelrooilijn) of aan de van de weg afgekeerde zijde (achtergevelrooilijn) niet mag worden overschreden', is - om misverstand te voorkomen - een direct verbod tot bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn opgenomen.
Het geheel achter de achtergevelrooilijn bouwen moet overigens opgevat worden als een - verboden - overschrijding van de achtergevelrooilijn.
Indien gebouwd wordt aan of bij een beschermd monument of in een van rijkswege beschermd stads- of dorpsgezicht, zijn normaliter vergunningvrije bouwwerken bij wijze van uitzondering vergunningplichtig op grond van artikel 5, Bijlage II van het Bor. Zie tevens artikel 2.5.14, lid l.

**Artikel 2.5.13 Toegelaten overschrijding van de achtergevelrooilijn**
Artikel 2.5.13 is afgestemd op bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.
De redenering is dat bij een eenmaal gerealiseerd bouwwerk bepaalde onderdelen aan een bouwwerk vergunningvrij aangebracht kunnen worden artikel 2, Bijlage II van het Bor met overschrijding van de achtergevelrooilijn. Ingeval deze onderdelen deel uitmaken van de aanvraag om vergunning, is het niet logisch om het verbod tot overschrijding van de achtergevelrooilijn hierop van toepassing te laten zijn.
Zie tevens de twee laatste zinnen van de toelichting op artikel 2.5.7.

**Artikel 2.5.14 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de achtergevelrooilijn**
Naast de afwijkingsmogelijkheden in het onderhavige artikel 2.5.14 kent artikel 2.5.29 nog de mogelijkheid tot afwijking in zeer speciale gevallen.
Artikel 2.5.14 is afgestemd op artikel 2, Bijlage II van het Bor. De vermelding hiervan is vooral van belang om het misverstand dat de bouwverordening ook betekenis zou hebben voor zaken die vergunningvrij zijn, uit te sluiten.
Wanneer ingevolge de bepalingen van dit artikel wordt afgeweken van het verbod de achtergevelrooilijn te overschrijden, dient artikel 2.5.2 in acht te worden genomen, mede in het belang van omwonenden.
Voorts ware er aandacht aan te besteden, of een bouwwerk voor de brandweer bereikbaar moet blijven.

*Ad a en g*
Voor deze bedrijven kan tot op zekere hoogte tegemoet worden gekomen aan op bedrijfstechnische gronden gebaseerde verlangens. Met de onder g bedoelde bouwstrook (of bouwblok), geheel of overwegend handels- of industrieterrein omvattend, wordt niet beoogd een bouwstrook (of bouwblok) met winkelbebouwing.

**Artikel 2.5.15 Erf bij woningen en woongebouwen**
Het erf, bedoeld in dit voorschrift, mag niet worden verward met de 'buitenruimte' in de zin van het Bouwbesluit.
Naleving van het onderhavige voorschrift houdt tevens in het ruimschoots voldoen aan het bepaalde in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek, want in laatstgenoemde burenrechtbepaling wordt een maat van 2 meter voorgeschreven als minimumafstand tussen de erfgrens en muren waarin vrijelijk ramen mogen worden aangebracht.
Het vrijelijk ramen in de achtergevel kunnen aanbrengen is tevens het motief voor het bepaalde in het eerste lid, onder b. Het (gedeeltelijk) samenvallen van de achtergevel met de erfgrens vormt hiervoor immers een beletsel.

*Lid 3 b, onder 1*
Deze afwijkingsmogelijkheid is onder meer bedoeld voor patiowoningen.

*Lid 3 b, onder 2*
Indien één van de in dit lid genoemde situaties zich voordoet en er dus open ruimte achter een gebouw is, zij het dat deze niet bij het gebouw behoort en het gebouw overigens over voldoende 'uitloop' beschikt, zou kunnen worden afgeweken van de voorgeschreven erfgrootte.

*Lid 3 b, onder 3*
Bij de beoordeling van de vraag of er sprake is van een verbetering van de bestaande toestand zal een verkleining van het erf tot geringere oppervlakte dan volgens dit artikel is vereist slechts aanvaardbaar zijn ten behoeve van het opheffen van onbevredigende situaties in het gebouw waarvoor binnen het gebouw geen oplossing kan worden gevonden. In die gevallen zal een verbetering van het gebouw tegen een verslechtering van het erf moeten worden afgewogen. Hiertoe zal in het bijzonder aandacht moeten worden geschonken aan de functie van het erf als onderdeel van de vluchtweg bij brand en aan de bereikbaarheid van het pand door de brandweer.

**Artikel 2.5.16 Erf bij overige gebouwen**
Naleving van het onderhavige voorschrift houdt tevens in het voldoen aan het bepaalde in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek, want in laatstgenoemde burenrechtbepaling wordt een maat van 2 meter

voorgeschreven als minimumafstand tussen de erfgrens en muren waarin vrijelijk ramen mogen worden aangebracht.

*Lid 2, onder a en b*
Wanneer wordt afgeweken van het bepaalde in het eerste lid, moet onder meer rekening worden gehouden met de ligging in het gebouw van eventuele dienstwoningen. Bovendien dient onderscheid te worden gemaakt tussen de gevallen, waarin het gaat om een bouwblok of een bouwstrook waarin geen woningen voorkomen en een bouwblok waarin bij voorbeeld naast bedrijfsgebouwen ook woningen voorkomen. Indien de laatste omstandigheid zich voordoet zal minder ver worden afgeweken van het bepaalde in het eerste lid, dan in het andere geval.

**Artikel 2.5.17 Ruimte tussen bouwwerken**
Deze bepaling is bedoeld om het ontstaan van smalle ontoegankelijke open ruimten tussen gebouwen op aangrenzende terreinen te voorkomen, omdat deze aanleiding tot hinder door vervuiling kunnen geven. De bepaling kan zowel worden nageleefd door gebouwen tegen elkaar aan te plaatsen als door een tussenruimte van meer dan een meter breedte te realiseren. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid, indien de smalle open ruimte voldoende voor onderhoud bereikbaar is. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een opening in de zijgevel van het gebouw.

**Artikel 2.5.18 Erf- en terreinafscheidingen**
Artikel 5:48 van het Burgerlijk Wetboek geeft iedere terreineigenaar het recht om zijn erf te omheinen. Uiteraard moet hij daarbij de eventuele beperkingen in de gemeentelijke voorschriften in acht nemen. Laatstgenoemde voorschriften spelen echter meestal slechts een bescheiden rol, want een erfafscheiding is in principe een vergunningvrij bouwwerk op grond van artikel 2, Bijlage II, Bor, althans indien de daarin vermelde beperkingen ten aanzien van onder meer de hoogtematen in acht worden genomen. Hogere erfafscheidingen vallen vanzelfsprekend onder de vergunningplicht en behoeven derhalve preventieve toetsing aan de voorschriften van het bestemmingsplan of het onderhavige artikel van de bouwverordening. Eventueel kan het bevoegd gezag op grond van het tweede lid van laatstgenoemd artikel de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het verbod als bedoeld in het eerste lid. Daarbij kan gedacht worden aan het bouwen van bijvoorbeeld een gevangenismuur of een hek ter omheining van een terrein dat geen erf, behorend bij een gebouw, is.

**Artikel 2.5.19 Bouwen nabij bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen**
Het eerste lid strekt tot bescherming van het vergunningplichtige bouwwerk en de veiligheid van de bewoners of gebruikers daarvan. Het tweede lid ziet meer op de openbare veiligheid. De ondergrondse hoofdtransportleiding kan zowel dienen voor elektriciteit als voor aardgas, olie, chemische producten e.d.
Omdat het wenselijk is om van geval tot geval te kunnen bepalen in hoeverre het bouwen nabij hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen toelaatbaar is en zo ja, onder welke voorwaarden, is het artikel geredigeerd als een verbod, waarvan eventueel kan worden afgeweken. Redenen om af te wijken zullen in het algemeen zijn gericht zowel op de veiligheid van de gebruikers van het bouwwerk als op het voorkomen van storingen in de goede werking van de lijnen en leidingen ten gevolge van de bouw en de aanwezigheid van het bouwwerk.
Indien het onderhavige artikel moet worden toegepast, verdient het aanbeveling om overleg te plegen met de beheerder van de hoogspanningslijn of de hoofdtransportleiding.
Langs privaatrechtelijke weg heeft menige eigenaar / beheerder een recht van opstal gevestigd, als bedoeld in artikel 5, lid 3, sub b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht. Meestal betreft dit een gebied van 2 x 30 meter, dus een strook van 60 meter, waar niet mag worden gebouwd, met uitzondering van bepaalde bouwwerken zoals installaties e.d.
Indien in het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft een dergelijk recht van opstal is gevestigd - zie hiervoor het kadaster - dan geldt de daarin vastgelegde afstand en heeft een geringere afstand in een bestemmingsplan geen betekenis.
In veel bestemmingsplannen zijn voor uiteenlopende doeleinden zones vastgelegd, die elkaar (deels) kunnen overlappen.

*Besluit externe veiligheid buisleidingen*
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen(Bevi). De besluiten gaan voor op de gemeentelijke bouwverordening.

Het Bevb regelt onder andere dat de gemeenteraad er zorg voor draagt dat binnen vijf jaar na de datum van inwerkingtreding van het Bevb een bestemmingsplan in overeenstemming is met dit besluit.

Wanneer de betreffende buisleidingen correct in bestemmingsplannen zijn opgenomen, vervalt de werking van deze stedenbouwkundige bepaling uit de bouwverordening. Voor niet in een bestemmingsplan geregelde leidingen, blijft deze bepaling uiteraard onverkort van kracht. Dit vloeit voort uit artikel 9 Woningwet. Zie hierover de algemene toelichting bij paragraaf 5.

Zie voor meer informatie over het Bevb, Revb en Bevi:
www.infomil.nl/onderwerpen/hinder-gezondheid/veiligheid/buisleidingen

**Artikel 2.5.20 Toegelaten hoogte in de voorgevelrooilijn**
Dit en de volgende artikelen bevatten een samenhangend stelsel van voorschriften voor de maximumhoogten van bouwwerken in relatie tot de afstanden tot tegenoverliggende bouwwerken. Voor de duidelijkheid is aangegeven, dat het stelsel alleen voor vergunningplichtige bouwwerken is bedoeld.
Het stelsel is niet alleen gericht op stedenbouwkundige ordening, maar ook op voldoende toetredingsmogelijkheden voor licht en lucht. Gezien de vaste fysische gegevenheden op het gebied van met name de daglichttoetreding is dan ook geen onderscheid gemaakt tussen de maximumhoogten in de voor- en in de achtergevelrooilijn.
Tevens wordt in het voorschriftenstelsel de onderste meter boven straatpeil van eventuele raamoppervlakten bij de bepaling van aanvaardbare belemmeringhoeken voor de daglichttoetreding buiten beschouwing gelaten, omdat de desbetreffende glasgedeelten praktisch geen lichtopbrengst leveren en zich grotendeels beneden de gebruikelijke vensterbankhoogte bevinden. (De belemmeringhoek in een stedenbouwkundig (straat)profiel is te definiëren als de hoek tussen de onderste glaslijn van het beschouwde gebouw en de bovenkant van de tegenoverliggende bebouwing.)
Met het oog op de in het algemeen wenselijke stedenbouwkundige ordening is wel gedifferentieerd naar bebouwingsdichtheden voor enerzijds de bebouwde kom (belemmeringhoek: maximaal 45 graden) en anderzijds daarbuiten (belemmeringhoek: maximaal 37 graden). Zie de figuren 12, 13 en 14 in de bij deze Toelichting behorende bijlage.
Een voorgevelrooilijn kan ontbreken op de plaatsen, waar bij voorbeeld een vaart, een gracht, een park of een plantsoen langs de weg ligt. Veelal zal een tegenoverliggende rooilijn dan te ver weg liggen om een beperkende invloed op de maximumhoogte van het bouwwerk te hebben. Langs een smalle gracht is dit echter niet ondenkbaar (zie figuur 15). Een plaatselijke onderbreking van een voorgevelrooilijn komt bij voorbeeld voor bij de uitmonding van een dwarsweg (dwarsstraat) (zie figuur 16).

**Artikel 2.5.21 Toegelaten hoogte in de achtergevelrooilijn**
Zie ook de toelichting op artikel 2.5.20.

*Lid 2*
De wijze van vaststelling van de bouwhoogte in het verticale vlak door de achtergevelrooilijn in een bouwblok, waarin de achtergevelrooilijnen niet evenwijdig lopen, is in figuur 17 nader toegelicht, waarbij a, a1 enz. de voor de bouwhoogte in rekening te brengen afstand van de achtergevelrooilijnen is. Het komt voor dat bij tussen twee wegen gelegen terreinen, die te ondiep zijn voor twee tegenover elkaar gelegen bouwstroken, de tegenoverliggende achtergevelrooilijn ontbreekt.
De langs de andere weg liggende voorgevelrooilijn treedt dan in de plaats van de ontbrekende tegenovergelegen achtergevelrooilijn (zie figuur 18).

*Lid 4*
Bij achterterreinen die - door de ligging in geaccidenteerd gebied of anderszins - niet op straatpeil liggen, leidt bepaling van de bouwhoogte in het verticale vlak door de achtergevelrooilijn op de in het eerste t/m derde lid voorgeschreven wijze niet tot de juiste hoogte-diepteverhouding van het binnenterrein van gesloten bouwblokken. Dit mede in verband met het feit dat krachtens het bepaalde in artikel 2.5.26 bij het bouwen aan een weg ten opzichte van het straatpeil moet worden gemeten. Ter ondervanging van het genoemde bezwaar is het onderhavige vierde lid opgenomen.

**Artikel 2.5.22 Toegelaten hoogte van zijgevels tegenover achtergevelrooilijn**
Zie figuur 19.

*Lid 2*
Indien uit het bepaalde in het eerste lid voor een zijgevel tegenover een achtergevelrooilijn een lagere hoogte volgt dan voor de - op die zijgevel aansluitende - voorgevel toelaatbaar is dan kan het in overigens verlichtingstechnisch gunstige omstandigheden verantwoord zijn om af te wijken van de in het eerste lid bepaalde maximale hoogte voor het laten optrekken van de zijgevel tot de hoogte van de voorgevel.

**Artikel 2.5.23 Toegelaten hoogte tussen voor- en achtergevelrooilijnen**
*Lid 2*
De hier genoemde hoek van 56 graden correspondeert met de hoogte-diepteverhouding uit het eerste lid van artikel 2.5.22.

**Artikel 2.5.24 Grootste toegelaten hoogte van bouwwerken**
*Lid 1*
De maximumbouwhoogte van 15 meter komt - bij een in de woningbouw gebruikelijke verdiepingshoogte - overeen met 5 à 5,5 bouwlaag.

*Lid 2*
Indien het bouwwerk aan meer dan een weg grenst en deze wegen op verschillende hoogten liggen, geldt de hoogte ten opzichte van de laagstgelegen weg.

**Artikel 2.5.25 Hoogte van bouwwerken op niet aan een weg grenzende terreinen**
Het onderhavige artikel wordt vooral gehanteerd voor bouwwerken op binnenterreinen van gesloten bouwblokken.
Een zadeldak is een dak, bestaande uit twee schuine vlakken die elkaar in het hoogste punt snijden, de zgn. nok, en vandaar beide naar beneden lopen tot hun goot.

**Artikel 2.5.26 Wijze van meten van de hoogte van bouwwerken**
Zie artikel 1.1 voor de definitie van 'straatpeil'.

**Artikel 2.5.27 Toegelaten afwijkingen van de toegelaten bouwhoogte**

*Ad a*
De strekking van dit voorschrift is, dat bij een eenmaal gerealiseerd bouwwerk bepaalde onderdelen aan een bouwwerk aangebracht kunnen worden als vrij bouwen met overschrijding van de toegelaten hoogte. Ingeval deze onderdelen deel uitmaken van de aanvraag om een omgevingsvergunning om te bouwen is het niet logisch om het verbod tot overschrijding van de voorgevelrooilijn hierop van toepassing te laten zijn.

*Ad b*
Deze niet-vantoepassingverklaring geldt uiteraard, mits de te vernieuwen of te veranderen delen niet worden verhoogd. Dit zou namelijk de vergroting van een bouwwerk betreffen. Voor de vergroting van een bouwwerk zijn de artikelen 2.5.20 t/m 2.5.24 onverkort van toepassing, tenzij wordt afgeweken ingevolge artikel 2.5.28, onder e.

**Artikel 2.5.28 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de toegelaten bouwhoogte**
De vermelding van artikel 3, onderdeel 8 en artikel 2, onderdelen 16 en 18 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) is vooral van belang om het misverstand, dat de bouwverordening ook betekenis zou hebben voor zaken, die als vrij bouwen genoemd zijn in artikel 2.3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), uit te sluiten.
Wanneer gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsmogelijkheden uit dit lid dient bijzondere aandacht te worden besteed aan het bepaalde in de artikel 2.5.2. Daarbij kunnen ook welstandsoverwegingen worden betrokken.

*Ad e, onder 1*
Afgeweken zou kunnen worden wanneer het een gebouw betreft, dat aansluit bij bestaande bebouwing, die onder vigeur van vroegere voorschriften hoger is dan thans is toegelaten. Door de afwijking van de toegestane bouwhoogte kan dan een gaaf straatbeeld worden verkregen.

**Artikel 2.5.29 Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de rooilijnen en van de toegelaten bouwhoogte in geval van voorbereiding van nieuw ruimtelijk beleid**
Artikel 2.5.29 MBV is, in relatie met de overige stedenbouwkundige afwijkingen uit dit hoofdstuk, te vergelijken met de relatie tussen enerzijds de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking en anderzijds de afwijkingsregels die zijn gelegen buiten het bestemmingsplan. Paragraaf 2.5 MBV is te beschouwen als een bestemmingsplan vervangende regeling met derhalve ook de behoefte aan regels inzake afwijking wanneer nieuw ruimtelijk beleid wordt voorbereid. Bedoeld is een net zo eenvoudige afwijkingsregeling voor bouwen en gebruiken te hebben voor de verplichtingen uit de stedenbouwkundige eisen van de bouwverordening als van die uit een bestemmingsplan.

*Sub a.*
Wellicht ten overvloede is hier nogmaals vermeld dat deze bepaling alleen van toepassing is indien er geen bestemmingsplan, beheersverordening of projectbesluit van kracht is. Aangezien er dan geen strijd kan zijn met een bestemmingsplan, vloeit uit art. 3.10 Wabo dat de reguliere procedure van 3.9 Wabo van toepassing is.

*Sub b. aanhoudingsvoorwaarden uit art. 3.3 Wabo*

De aanvraag om een omgevingsvergunning moet in een aantal gevallen worden aangehouden. In art. 3.3 Wabo wordt bepaald wanneer daarvan sprake is. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer er geen reden is de aanvraag te weigeren, maar er voor de dag van aanvraag een bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd of een voorbereidingsbesluit in werking is getreden. In een dergelijke situatie vervallen de stedenbouwkundige bepalingen uit de MBV, waaronder deze.

*Sub c. Welk toekomstig ruimtelijk beleid is zoal relevant?*
Voor een afwijking als bedoeld in dit artikel geldt zoals voor alle besluiten de eis van een voldoende motivering (art. 3:46 Awb). Deze motivering zal in het onderhavige geval in ieder geval betrekking moeten hebben op toekomstig planologisch beleid. Daarom is hier expliciet de eis opgenomen dat het bouwplan waar wordt afgeweken van de rooilijnen en van de toegelaten bouwhoogte 'in overeenstemming is met in voorbereiding zijnd ruimtelijk beleid'.
'Vastgesteld en bekendgemaakt ruimtelijk beleid' is een mogelijkheid om de afwijking te onderbouwen. Denk bijvoorbeeld aan een structuurplan, structuurvisie of -nota, beleidsnota, beleidsregels (een nota dakkapellen, bijgebouwen e.d.) en een sectorale nota.
Zoals uit het gestelde bij sub b. blijkt, vallen hieronder niet de situaties zoals vermeld in art. 3.3 Wabo, zoals bijvoorbeeld een ter inzage gelegd ontwerpbestemmingsplan. Ook een vastgesteld voorbereidingsbesluit voor bijvoorbeeld een bouwlocatie kan daarom geen basis vormen.

*Sub d*.
De activiteit mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt aangesloten bij de terminologie dit wordt gebruikt en de betekenis die daaraan wordt toegekend in de Wabo. Bij dat begrip wordt rekening gehouden met milieu, cultuurhistorische, ecologische en natuurlijke en landschappelijke waarden.
Voor wat betreft de milieuwaarden zijn de afstanden ten opzichte van hinderveroorzakende activiteiten dan van groot belang. De relevante afstanden treft u aan in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

*Sub e*.
In het kader van een goede motivering wordt hier gevraagd om een goede ruimtelijke onderbouwing. Ook hier is aangesloten bij de terminologie uit de Wabo.

**Artikel 2.5.30 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen**

**Algemeen**
Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) behoort het onderwerp parkeren te worden geregeld in de (nieuwe) bestemmingsplannen.

Op 29 november 2014 is daarom de grondslag voor de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening, waaronder dit parkeerartikel, komen te vervallen. Artikel 133 Woningwet geeft gemeenten de mogelijkheid om ‘het parkeren’ tot 1 juli 2018 te regelen in het bestemmingsplan. Daarna (of al voor die tijd wanneer een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld,) komt dit artikel van rechtswege te vervallen. Een uitgebreide toelichting hierover, staat bij paragraaf 2.5.

*Parkeren in bestemmingsplannen*
In nieuw vast te stellen bestemmingsplannen dient het parkeren meer te worden geïntegreerd in het bestemmingsplan als geheel, bij de bestemmingskeuze en de specifieke planregels.
Niettemin is het ook mogelijk om een aparte parkeernormenbepaling op te nemen in de algemene planregels en daarbij te verwijzen naar beleidsregels. Dit is vooral geschikt in standaardsituaties.
Gelet op de eenduidigheid van de regeling kan er desgewenst voor worden gekozen om ook in bestaande bestemmingsplannen een dergelijke algemene parkeernormenbepaling op te nemen door een partiële (paraplu)herziening van alle bestaande bestemmingsplannen in de gemeente.
Wanneer men een dergelijke algemene parkeernormenbepaling opneemt in bestemmingsplannen en men verwijst hierbij naar beleidsregels dan is het zaak dat er beleidsregels zijn. Deze worden vastgesteld door BenW.
In deze beleidsregels kan worden verwezen naar de CROW parkeernormen (publicatie noemen) en/of naar de nomen in het eigen beleid van de gemeente, bijvoorbeeld neergelegd in een Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan (GVVP).
Het is hoe dan ook verplicht de beleidsregels te publiceren. Dit kan op de website van de gemeente.
Meer informatie over de wijze waarop ‘het parkeren’ kan worden geregeld in bestemmingsplannen is te vinden bij Platform31 ( www.platform31.nl ) of Rho (www.rho.nl). Zie bijvoorbeeld het supplement ‘Op Dezelfde leest’: “Parkeren en bestemmingsplan” van 2011/2. Op de website van Rho adviseurs kan een modelparkeernormenbepaling worden gevonden, waarin gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid van beleidsregels (www.rho.nl
‘Parkeernormregelingen’ zijn verder te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl. Zie bijvoorbeeld hier en hier.

Voor het geval dat nog steeds in bestaande bestemmingsplannen wordt teruggevallen op de bouwverordening volgt hieronder de ongewijzigde toelichting op de parkeerbepaling in de bouwverordening.

*Lid 1*
Het eerste lid kan de gemeenteraad vaststellen voor die delen van de bebouwde kom die kunnen worden aangeduid als zogenaamde best ontsloten locatie(s).

*Geleiding van de mobiliteit door een locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen*
In het werkdocument 'Geleiding van de mobiliteit door een locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen' is de A-locatie globaal als volgt omschreven: 'Locaties van het type A zijn optimaal door het openbaar vervoer ontsloten. Deze locaties liggen nabij het knooppunt van openbaarvervoerlijnen op agglomeratie- en nationaal niveau.

In de steden die zijn aangesloten op het intercity- of het eurocity-net van de spoorwegen (IC/EC-net), behoort in ieder geval de omgeving van een IC/EC-station tot locatietype A. In de vier grote steden kunnen hieraan de knooppunten van hoogwaardig openbaar vervoer (= metro of sneltram) worden toegevoegd, waar een snelle aansluiting op het landelijk openbaarvervoernet is gewaarborgd. In andere steden is veelal de omgeving van het (hoofd)station de A-locatie.
De ontsluiting van de A-locatie voor het autoverkeer is van ondergeschikt belang en behoort niet tot het 'programma van eisen' van de locatie. Bij een A-locatie behoort een stringent parkeerbeleid om het gebruik van de auto in het dagelijkse woon-werkverkeer zoveel mogelijk te beperken. A-locaties dienen wel een goede openbaarvervoerverbinding te hebben met aan de rand van de stad gelegen park-and-ride-voorzieningen. De inrichting van het gebied is zodanig dat er goede voorwaarden bestaan voor het gebruik van openbaar vervoer en de fiets.
De aantrekkelijkheid van de locatie is onder meer gelegen in de goede, snelle en frequente verbindingen per openbaar vervoer met andere stedelijke centra in binnen- en buitenland. De voorzieningen (winkels e.d.) in de omgeving van het station hebben een (groot)stedelijke allure, zodat er sprake is van een aantrekkelijke verblijfs- en werkomgeving.

In hetzelfde werkdocument zijn de B-locaties eveneens globaal omschreven, en wel als volgt:
Locaties van het type B liggen op een knooppunt van openbaarvervoerlijnen op stedelijk of stadsgewestelijk niveau. In de (grote) steden betreft het voorstadhaltes van het spoorwegnet of andere knooppunten van het metro- en (snel)tramnet. In de kleinere steden zonder voorstadhaltes gaat het om belangrijke knooppunten van het busvervoer.
B-locaties liggen tevens aan een stedelijke hoofdweg of in de nabijheid van de afslag van een autosnelweg. Er is sprake van beperkingen van de parkeerfaciliteiten voor langparkeerders, afgestemd op het type bedrijven dat in aanmerking komt voor vestiging op deze locaties.
De inrichting van de locatie is zodanig dat het gebruik van openbaar vervoer en fiets wordt aangemoedigd. De aantrekkelijkheid van de locatie ligt zowel in de goede bereikbaarheid per openbaar vervoer als in een redelijke bereikbaarheid per auto.

Hoewel een verantwoorde parkeernorm alleen per te verlenen omgevingsvergunning kan worden bepaald, kunnen de cijfers uit de volgende tabel hierbij een belangrijke inspiratiebron vormen. Vanwege de – uit praktisch-bouwkundige overwegingen – onontbeerlijke flexibiliteit van elke parkeernorm behoren de cijfers uit de tabel in ieder geval met een zekere tolerantie te worden gehanteerd. Dus verdient het aanbeveling om in een concrete omgevingsvergunning bij voorbeeld een afwijking naar beneden van 10% als toelaatbaar te vermelden.

Tabel: (Maximum)aantal parkeerplaatsen per bedrijf per 100 werknemers
A-locaties Randstad, stedelijke knooppunten en overige stadsgewesten: 10
A-locaties elders: 20
B-locaties Randstad, stedelijke knooppunten en overige stadsgewesten: 20
B-locaties elders: 40

In de Gemeente Leidschendam-Voorburg wordt voor bedrijven die zich in de blauwe zone bevinden een norm van 1 ontheffing per 10 werknemers gehanteerd. Voor het realiseren van parkeerplaatsen bij nieuwbouw wordt de CROW-norm gehanteerd.

Voor kencijfers betreffende in het algemeen aanbevelenswaardige minimum aantallen parkeerplaatsen, uitgesplitst naar het soort voertuig en de bestemming van het gebouw, zie de uitgave Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2004: geactualiseerd 25 juli 2008. Verkrijgbaar op CD-rom.), paragraaf 6.3, verkrijgbaar bij de Stichting Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (Stichting CROW) te Ede (tel. 0318-69 53 00 of www.crow.nl ).

Bron: Uitvoeringsnotitie parkeerbeleid (TK 1991-1992, 22 383 nr. 1)

Wat betreft de – vrij zeldzame – tot bewoning bestemde gebouwen op A- en B-locaties, kan in het algemeen worden uitgegaan van een parkeer- of stallinggelegenheid voor maximaal één auto per woning. De verwijzing in het onderhavige voorschrift naar de omvang of de bestemming van het gebouw duidt erop dat er – bij wijze van uitzondering – soms geen parkeergelegenheid op eigen terrein (of onder eigen dak) behoeft te worden gerealiseerd, bij voorbeeld bij een kiosk of telefooncel (wegens de geringe omvang), respectievelijk bij een eengezinsrijtjeswoning, stationsrestaurant of fietsenstalling (wegens de aard van de bestemming).

*Lid 2*
Dit lid geeft maatvoorschriften voor parkeervakken, omdat deze voorschriften niet kunnen worden gemist bij het afdwingen van een correcte naleving van de leden 1, 2 en 3. De verplichting in die leden om een bepaald aantal parkeerplaatsen op eigen terrein (of onder eigen dak) aan te brengen zou immers gedeeltelijk kunnen worden ontdoken door alleen parkeervakken met afmetingen voor het kleinste type personenauto, respectievelijk het grootste type vrachtauto te maken. Ook het Bouwbesluit 1992 sprak in het - niet in werking getreden - artikel 218, lid 1, over 'parkeerplaatsen van voldoende afmetingen'. Het Bouwbesluit 2003 laat regeling van het onderhavige onderwerp geheel over aan bestemmingsplan en/of bouwverordening. Een bijkomende reden voor het opnemen van maatvoorschriften voor parkeervakken is de wenselijkheid om de afwijkende maatvoering vast te leggen van parkeerplaatsen voor rolstoelgebruikers en stoklopers.

*Lid 3*
De onderhavige bepaling kan ertoe leiden dat een nieuw winkelcentrum wordt voorzien van een zgn. expeditiehof, respectievelijk een nieuw fabrieksgebouw van een laad- en losperron (met een op het fabrieksterrein gelegen, bijbehorende opstelstrook voor vrachtauto's).

*Lid 4, a d a*
De mogelijkheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van de eis in het eerste lid om een parkeergelegenheid van voldoende omvang op eigen terrein of onder eigen dak te maken is onder meer bedoeld voor omgevingsvergunningplichtige verbouwingen van winkels e.d. in binnensteden. Eventueel kunnen daarbij financiële voorwaarden worden gesteld.
Paragraaf 6 Voorschriften inzake brandveiligheidsinstallaties en vluchtrouteaanduidingen
**Artikel 2.6.1 Beginsel inzake brandmeldinstallaties**
Vervallen.

**Artikel 2.6.2 Aanwezigheid van brandmeldinstallaties**
Vervallen.

**Artikel 2.6.3 Omvang van de bewaking door brandmeldinstallaties**
Vervallen.

**Artikel 2.6.4 Kwaliteit van brandmeldinstallaties**
Vervallen.

**Artikel 2.6.5 Beginsel inzake ontruimingsalarminstallaties**
Vervallen.

**Artikel 2.6.6 Aanwezigheid van ontruimingsalarminstallaties**
Vervallen.

**Artikel 2.6.7 Kwaliteit van ontruimingsalarminstallaties**
Vervallen.

**Artikel 2.6.8 Beginsel inzake vluchtrouteaanduidingen**
Vervallen.

**Artikel 2.6.9 Aanwezigheid van vluchtrouteaanduidingen**
Vervallen.

**Artikel 2.6.10 Kwaliteit van vluchtrouteaanduidingen**
Vervallen.

**Artikel 2.6.11 Gelijkwaardigheid**
Vervallen.

**Artikel 2.6.12 Communicatiesysteem voor publieke hulpverleningsdiensten**
Vervallen.

Paragraaf 7 Aansluitplicht op de nutsvoorzieningen

**Artikel 2.7.1 Eis tot aansluiting aan de waterleiding**
Vervallen.

**Artikel 2.7.2 Eis tot aansluiting aan het elektriciteitsnet**
Vervallen.

**Artikel 2.7.3 Eis tot aansluiting aan het aardgasnet**
Vervallen.

**Artikel 2.7.4 Eis tot aansluiting aan de openbare riolering**
Vervallen.

**Artikel 2.7.5 Aansluiting anders dan aan de openbare riolering**
Vervallen.

**Artikel 2.7.6 Kwaliteit en dimensionering van buitenriolering op erven en terreinen**
Vervallen.

**Artikel 2.7.7 Wijze van meten van de afstand tot de leidingen van het openbare net van de nutsvoorzieningen**
Vervallen.

**Hoofdstuk 3 De melding**

**Artikel 3.1 De wijze van melden**
Vervallen.

**Artikel 3.2 Welstandscriteria**
Vervallen.

Hoofdstuk 4 Plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming van een bouwwerk

**Artikel 4.1 Intrekking bouwvergunning bij niet-tijdige start of tussentijdse staking van bouwwerkzaamheden**
Vervallen.

**Artikel 4.2 Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden**
Vervallen.

**Artikel 4.3 Wijzigingen in gegevens bouwregistratie**
Vervallen.

**Artikel 4.4 Het uitzetten van de bouw**
Vervallen.

**Artikel 4.5 Kennisgeving aan het bouwtoezicht van start van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden**
Vervallen.

**Artikel 4.6 Opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoekingen**
Vervallen.

**Artikel 4.7 Bemalen van bouwputten**
Vervallen.

**Artikel 4.8 Veiligheid op het bouwterrein**
Vervallen.

**Artikel 4.9 Afscheiding van het bouwterrein**
Vervallen.

**Artikel 4.10 Veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder**
Vervallen.

**Artikel 4.11 Bouwafval**
Vervallen.

**Artikel 4.12 Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden**

Vervallen.

**Artikel 4.13 Melden van werken bij lage temperaturen**
Vervallen.

**Artikel 4.14 Verbod tot ingebruikneming**
Vervallen.

**Hoofdstuk 5 Staat van open erven en terreinen, aansluiting op de nutsvoorzieningen en het weren van schadelijk en hinderlijk gedierte Paragraaf 1 Staat van open erven en terreinen**
**Artikel 5.1.1 Staat van onderhoud van open erven en terreinen**
Vervallen.

**Artikel 5.1.2 Bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer. Brandblusvoorzieningen**
Vervallen.

**Artikel 5.1.3 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten**
Vervallen.
Paragraaf 2 Staat van brandveiligheidinstallaties en vluchtrouteaanduidingen
**Artikel 5.2.1 Voorschriften inzake brandveiligheidsinstallaties en vluchtrouteaanduidingen**
Vervallen.

**Artikel 5.2.2 Aanwezigheid van brandveiligheidsinstallaties in gebouwen niet zijnde woningen, woongebouwen, logiesverblijven, logiesgebouwen of kantoorgebouwen**
Vervallen.

**Artikel 5.2.3 Aanwezigheid van brandveiligheidsinstallatie in woongebouwen van bijzondere aard**
Vervallen.

**Artikel 5.2.4 Aanwezigheid van brandveiligheidsinstallaties in logiesverblijven en logiesgebouwen**
Vervallen.

**Artikel 5.2.5 Aanwezigheid van brandveiligheidsinstallaties in kantoorgebouwen**
Vervallen.
Paragraaf 3 Aansluiting op de nutsvoorzieningen
**Artikel 5.3.1 Eis tot aansluiting aan de waterleiding**
Vervallen.

**Artikel 5.3.2 Eis tot aansluiting aan het elektriciteitsnet**
Vervallen.

**Artikel 5.3.3 Eis tot aansluiting aan het aardgasnet**
Vervallen.

**Artikel 5.3.4 Eis tot aansluiting aan de openbare riolering**
Vervallen.

**Artikel 5.3.5 Aansluiting anders dan aan de openbare riolering**
Vervallen.

**Artikel 5.3.6 Kwaliteit en dimensionering van de buitenriolering op erven en terreinen**
Vervallen.
Paragraaf 4 Het weren van schadelijk of hinderlijk gedierte. Reinheid
**Artikel 5.4.1 Preventie**
Vervallen.

**Hoofdstuk 6 Brandveilig gebruik Paragraaf 1 Gebruiksvergunning**

**Artikel 6.1.1 Vergunning gebruik bouwwerk**
Vervallen.

**Artikel 6.1.2 Aanvraag gebruiksvergunning**
Vervallen.

**Artikel 6.1.3 In behandeling nemen**
Vervallen.

**Artikel 6.1.4 Termijn van beslissing**
Vervallen.

**Artikel 6.1.5 Weigeren gebruiksvergunning**
Vervallen.

**Artikel 6.1.6 Intrekken gebruiksvergunning**
Vervallen.

**Artikel 6.1.7 Verplicht aanwezige bescheiden**
Vervallen.

Paragraaf 2 Het voorkomen van brand en het beperken van brand en brandgevaar
**Artikel 6.2.1 Gebruikseisen voor bouwwerken**
Vervallen.

**Artikel 6.2.3 Opslag brandgevaarlijke stoffen**
Vervallen.

**Artikel 6.2.3 Opslag en verwerking stoffen**
Vervallen.
Paragraaf 3 Het bestrijden van brand en het voorkomen van ongevallen bij brand
**Artikel 6.3.1 Gebruiksgereed houden bluswaterwinplaatsen**
Vervallen.

**Artikel 6.3.2 Gebruik middelen en voorzieningen**
Vervallen.
Paragraaf 4 Hinder in verband met de brandveiligheid
**Artikel 6.4.1 Hinder in verband met de brandveiligheid**
Vervallen.

**Hoofdstuk 7 Overige gebruiksbepalingen**

Paragraaf 1 Overbevolking en slaapplaatsen
**Artikel 7.1.1 Overbevolking van woningen**
Vervallen.

**Artikel 7.1.2 Overbevolking van woonwagens en woonketen**
Vervallen.
Paragraaf 2 Staken van het gebruik
**Artikel 7.2.1 Verbod tot gebruik bij bouwvalligheid**
Vervallen.

**Artikel 7.2.2 Staken van gebruik wegens gebrek aan veiligheid en gebrek aan hygiëne**
Vervallen.

**Artikel 7.2.3 Staken van gebruik van een woonwagen**
Vervallen.
Paragraaf 3 Gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen
**Artikel 7.3.1 Verbod tot het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen in afwijking van de bestemming**
Vervallen.

**Artikel 7.3.2 Hinder**
Vervallen.
Paragraaf 4 Het weren van schadelijk of hinderlijk gedierte. Reinheid
**Artikel 7.4.1 Preventie**
Vervallen.
Paragraaf 5 Watergebruik
**Artikel 7.5.1 Verboden gebruik van water**
Vervallen.
Paragraaf 6 Installaties
**Artikel 7.6.1 Gebruiksgereed houden van installaties**
Vervallen.

**Hoofdstuk 8 Slopen Paragraaf 1 omgevingsvergunning voor het slopen**

**Artikel 8.1.1 Omgevingsvergunning voor het slopen**
Vervallen.

**Artikel 8.1.2 Aanvraag sloopvergunning**
Vervallen.

**Artikel 8.1.3 In behandeling nemen**
Vervallen.

**Artikel 8.1.4 Termijn van beslissing**
Vervallen.

**Artikel 8.1.5 Samenloop van slopen en bouwen**
Vervallen.

**Artikel 8.1.6 Weigeren omgevingsvergunning voor het slopen**
Vervallen.

**Artikel 8.1.7 Intrekking omgevingsvergunning voor het slopen**
Vervallen.
Paragraaf 2 Uitzonderingen op het vereiste van een omgevingsvergunning voor het slopen
**Artikel 8.2.1 Sloopmelding**
Vervallen.

**Artikel 8.2.2 Overige uitzonderingen op het vereiste van een omgevingsvergunning voor het slopen**
Vervallen.
Paragraaf 3 Verplichtingen tijdens het slopen
**Artikel 8.3.1 Veiligheid op het sloopterrein**
Vervallen.

**Artikel 8.3.2 Op het sloopterrein verplicht aanwezige bescheiden**
Vervallen.

**Artikel 8.3.3 Plichten van de houder van de omgevingsvergunning voor het slopen**
Vervallen.

**Artikel 8.3.4 Plichten van degene die sloopt**
Vervallen.

**Artikel 8.3.5 Wijze van slopen, verpakken en opslaan vasn asbest**
Vervallen.

**Artikel 8.3.6 Plichten ten aanzien van de sloop van tuinbouwkassen**
Vervallen.
Paragraaf 4 Vrij slopen
**Artikel 8.4.1 Sloopafval algemeen**
Vervallen.

**Hoofdstuk 9 Welstand**

**Algemeen**
In hoofdstuk 9 van de MBV zijn zowel procedurele als inhoudelijke artikelen met betrekking tot het welstandstoezicht opgenomen. Op grond van artikel 8, zesde lid van de Woningwet bevat de bouwverordening voorschriften over de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandscommissie. De werkwijze van de welstandscommissie is in de MBV niet concreet uitgewerkt vanwege de diversiteit in lokale invulling. Gemeenten dienen nadrukkelijk zelf een keuze te maken ten aanzien van de werkwijze, ook indien een gemeente werkt met een provinciale welstandscommissie. De gemeentelijke keuze dient ook door te klinken in de werkwijze van de provinciale welstandscommissie. Daartoe dient de gemeente het initiatief te nemen en is het aan de provinciale welstandscommissie om deze keuze te onderschrijven. Het is noodzakelijk om een huishoudelijk reglement toegesneden op de lokale situatie of een reglement van orde voor de lokale welstandscommissie vast te stellen als bijlage bij deze verordening. Juridisch gezien behoeft een dergelijk reglement niet in de bouwverordening zelf te worden opgenomen, maar dient wel dezelfde procedure te worden doorlopen als de gemeentelijke bouwverordening.

*Welstandscriteria en welstandsnota*
Alleen als in een welstandsnota aan de hand van criteria is aangegeven wat verstaan wordt onder redelijke eisen van welstand kan het bevoegd gezag een vergunningplichtig bouwwerk beoordelen op aspecten van welstand en kan de welstandscommissie hierover adviseren. Ook bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 13a van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. De criteria hiervoor moeten in de welstandsnota zijn opgenomen. Zonder nota met criteria is geen welstandstoezicht mogelijk.
De welstandsbeoordeling c.q. -advisering dient gebaseerd te worden op de in de nota opgenomen criteria. In artikel 12a van de Woningwet wordt bepaald dat deze criteria 'zo veel mogelijk zijn toegesneden op de onderscheidene categorieën bouwwerken en dat de criteria kunnen verschillen naargelang de plaats waar een bouwwerk is gelegen'. Dit biedt mogelijkheden om de criteria per samenhangend deel van de gemeente uit te werken. Zowel binnen als buiten de bebouwde kom verschillen gebieden ten aanzien van de bestaande kwaliteiten en ten aanzien van de verwachte en/of beoogde ruimtelijke ontwikkelingen, die vastliggen in een bestemmingsplan of specifieke beleidsdocumenten, bijvoorbeeld in het kader van landschapsverbetering, stedelijke vernieuwing of architectuurbeleid. De bestaande situatie en de beleidsdoelen voor de toekomst zullen in de meeste gevallen de basis vormen voor een passend welstandsbeleid. In het ene gebied is aanleiding om een behoudend beleid te voeren, in een ander gebied is juist verandering en vernieuwing aan de orde. In het ene gebied is nauwelijks sprake van ruimtelijke dynamiek en kan een terughoudend welstandsregime acceptabel zijn, in een ander gebied gaat juist alles op de schop en is een intensieve beïnvloeding van de ruimtelijke kwaliteit vereist.
De welstandsnota is derhalve een dynamisch document. Steeds als er nieuwe gebieden worden ontwikkeld, vormen de beleidsregels voor het betreffende gebied een toevoeging aan de nota, mits telkens opnieuw de vaststellingsprocedure wordt gevolgd.
Indien het bevoegd gezag de welstandscriteria in bijzondere gevallen buiten toepassing laat als bedoeld in artikel 4:84 Awb (inherente afwijkingsbevoegdheid), dient dit wel per concreet geval deugdelijk door het bevoegd gezag te worden gemotiveerd.

*Relatie bestemmingsplan en welstand*
De jurisprudentie op basis van de Woningwet gaat uit van de voorrangsregel uit artikel 9 Woningwet, inhoudende dat de welstandstoets zich dient te richten naar de bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt.
Het welstandscriterium is in artikel 2.10 sub d (voorheen artikel 44 van de Woningwet) omschreven als zelfstandige toetsingsgrond voor bouwaanvragen. De voorrangsregeling van artikel 9 was daardoor niet rechtstreeks van toepassing. De jurisprudentie heeft uit dit stelsel van de wet afgeleid dat die voorrang is blijven bestaan (ABRS 25 april 1995, BR 1995, 579, ABRS 16 maart 1999, AB 1999, 356 en ABRS 18 februari 2000, Gst.2000, 7119).
In lijn met artikel 9 Woningwet is de voorrang van het bestemmingsplan op de welstandseisen geregeld in artikel 12, derde lid van de Woningwet. Daarin is tevens bepaald dat ook de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening boven de welstandseisen prevaleren. In artikel 12b, eerste lid van de Woningwet is bovendien expliciet vastgelegd dat óók de welstandscommissie deze voorrangsregeling moet betrekking bij de advisering. Het bestemmingsplan is immers het wettelijk instrument waarmee, langs de in de Wet ruimtelijke ordening aangegeven en met bijzondere waarborgen omklede weg, aan gronden een bestemming is gegeven en de daarbij behorende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden aangegeven. Dit betekent dat de welstandstoets niet mag leiden tot beperkingen die een reële verwezenlijking van de aan de grond toegekende bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, belemmeren (vgl. ABRS 16 maart 1999, AB 1999, 356 m.n. A.G.A. Nijmeijer). De kans dat die situatie zich voordoet is kleiner naarmate het bestemmingsplan meer mogelijkheden biedt de toegekende bestemming te realiseren.
Naar valt aan te nemen is de voorrangsregel (artikel 12, derde lid Woningwet) naar analogie van toepassing op de relatie toekomstig bestemmingsplan en welstand.

**Instructiebepalingen**
Het kenmerk van de artikelen 9.1 tot en met 9.5 is dat het instructiebepalingen zijn. Ze wijken dus af van het model van de VNG maar zijn toegesneden op de in de gemeente ingevoerde samenstelling, inrichting en werkwijze.

**Artikel 9.1 De advisering van de welstandscommissie**
Onder het regime van de Woningwet is inschakeling van een welstandscommissie bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen verplicht indien een welstandsnota is vastgesteld en aan de hand van criteria is aangegeven wat verstaan wordt onder redelijke eisen van welstand. De commissie adviseert, het bevoegd gezag beslist.
De gemeenteraad kan er voor kiezen om in plaats van een welstandscommissie een stadsbouwmeester te benoemen. In dat geval dient de bouwverordening voorschriften te bevatten over de rol en de functie van de stadsbouwmeester.

De adviespraktijk varieert per gemeente. Er wordt gewerkt met lokale dan wel provinciale welstandscommissies. De gemeenteraad kan er voor kiezen om voor de welstandsadvisering gebruik te maken van een provinciale welstandsorganisatie, die het resultaat is van een gemeenschappelijke regeling of een privaatrechtelijke samenwerkingsvorm. Indien gebruik wordt gemaakt van een provinciale welstandsorganisatie dient de gemeenteraad de leden van de welstandscommissie eveneens nadrukkelijk te benoemen; zie toelichting bij artikel 9.2.

**Artikel 9.2 Samenstelling van de welstandscommissie**
*Onafhankelijkheid*
Voor elk afzonderlijk lid van deze commissie geldt het onafhankelijkheidsvereiste. Daaraan wordt in elk geval voldaan indien de leden van de commissie niet ondergeschikt zijn aan het gemeentebestuur. Ook is het raadzaam bij de selectie van de leden van de welstandscommissie alert te zijn op mogelijk tegenstrijdige belangen. Deelneming van leden van het college van burgemeester en wethouders of van het bevoegd gezag dat besluiten neemt over een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aan de welstandscommissie voor de eigen gemeente of voor de gemeente waarover het bevoegd gezag besluiten neemt, is in dit verband uitgesloten.

*Deskundigen en burgers*
In de welstandscommissie behoeven niet uitsluitend 'deskundigen' zitting te hebben. Deskundige leden zijn leden die zich door ervaring en opleiding kwalificeren om zitting te nemen in de welstandscommissie. Van deskundige commissieleden mag worden verwacht dat zij vanuit een eigen, actieve beroepspraktijk kunnen oordelen over plannen van collega's. Onder niet-deskundige leden worden vertegenwoordigers van de plaatselijke bevolking verstaan, geen architecten of anderszins beroepsmatig bij de kwaliteit van de gebouwde omgeving betrokken zijnde, die door het gemeentebestuur in de welstandscommissie kunnen worden benoemd. De gemeenteraad beslist over de benoeming van niet-deskundige leden. Er is geen wettelijke verplichting om niet-deskundige leden op te nemen in de welstandscommissie.

*Samenstelling welstandscommissie*
De welstandscommissie bestaat uit twee deskundige leden, waarvan één is aangewezen als voorzitter. De commissie laat zich bijstaan door een ambtelijke toegevoegd secretaris, die geen lid is van de commissie. De commissie vergadert één maal per twee weken. In de tussenliggende week adviseert één gedelegeerd lid van de commissie, de voorzitter, over plannen van ondergeschikt belang.

**Artikel 9.3 Benoeming en zittingsduur**
Vervallen.

**Artikel 9.4 Openbaarheid van vergaderen en mondelinge toelichting**
*Openbaar vergaderen*
Openbaar vergaderen is een fundamenteel beginsel van het openbaar bestuur, dat nu voor de welstandscommissie expliciet is vastgelegd in artikel 12b van de Woningwet. De wettelijke taken van de welstandscommissie worden uitgevoerd in openbaarheid. Daarvan kan slechts worden afgeweken als de belanghebbende een beroep doet op artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, als er dusdanige aangelegenheden aan de orde zijn dat daarmee de aanvrager in zijn recht staat openbaarheid te weigeren.
Het verdient aanbeveling om niet alleen de agenda voor de welstandsvergadering bekend te maken, maar ook de stukken die betrekking hebben op de geagendeerde aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen ter inzage te leggen bij de agenda en daarvan melding te maken in de bekendmaking.

De openbaarheid van welstandsvergaderingen zal bijdragen aan de vermaatschappelijking van het welstandstoezicht. Daarbij speelt mede een rol van betekenis de algemene wens voor het transparanter maken van de advisering op het terrein van de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien zal de openbaarheid van welstandsvergaderingen bijdragen aan het begrip voor en kennis over het welstandstoezicht van de zijde van de burger/bouwer.

*Belanghebbenden*
Met betrekking tot de openbaarheid van welstandsvergaderingen dient een onderscheid te worden gemaakt tussen openbaarheid voor enerzijds de aanvrager van de omgevingsvergunning en anderzijds andere belanghebbenden.
Uit artikel 4:7 Awb volgt de beperkte verplichting dat de mogelijkheid tot toelichting van het bouwplan ten overstaan van de welstandscommissie dient te worden geboden aan de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen.
Desondanks is het inbouwen van een moment voor de aanvrager om zijn aanvraag toe te lichten zeer zinvol. Bij de aanwezigheid van de aanvrager kan - indien nodig - wellicht eerder tot alternatieve bouwoplossingen worden gekomen, waardoor de noodzaak om een hernieuwde adviesaanvraag te doen kan worden verkleind.

*Spreekrecht*
Indien er in het kader van de openbaarheid van vergadering spreekrecht wordt geboden aan anderen dan de aanvrager, is het zinvol de kring van spreekgerechtigden te beperken tot belanghebbenden (als bedoeld in artikel 1:2 Awb). Daarmee wordt voorkomen dat allerlei personen tijdens de vergadering van de welstandscommissie kunnen inspreken, terwijl die in een eventuele rechterlijke procedure tegen de omgevingsvergunning voor het bouwen geen 'recht van spreken' hebben omdat zij geen belanghebbenden zijn.
De keuze voor spreekrecht is voorts van invloed op het tijdstip waarop de vergadering van de welstandscommissie wordt aangekondigd. Dat tijdstip moet dan zodanig worden gekozen dat eventuele sprekers voldoende tijd hebben om zich op de vergadering voor te bereiden. Wordt geen spreekrecht toegekend, dan kan de termijn korter zijn, aangezien in dat geval van enige voorbereiding door eventuele sprekers geen sprake is.

De verplichting tot openbaar vergaderen heeft betrekking op de vergaderingen waarin het welstandsadvies formeel wordt vastgesteld. Het is niet verplicht voor informeel vooroverleg over een principeaanvraag of een schetsplan, dat meestal door een of meer daartoe gemandateerde leden van de commissie wordt uitgevoerd. De potentiële bouwer kan in het stadium van vooroverleg gebaat zijn met beslotenheid. Openbaarheid zou dan remmend op het vooroverleg kunnen werken, terwijl uit oogpunt van de korte bouwplanprocedure vooroverleg stimulering verdient.

*Behandeling van aanvragen onder verantwoordelijkheid welstandscommissie*
Behandeling van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen waarbij onder verantwoordelijkheid van de welstandscommissie wordt gewerkt (art 9.7 MBV), vraagt voor de openbaarheid enige aandacht. In geval van veelvoorkomende omgevingsvergunningen voor het bouwen van kleine bouwwerken (als deze al niet vergunningvrij zijn) zal er geringe belangstelling zijn om de behandeling van bouwplannen bij te wonen. Het verdient in dat geval aanbeveling om per bouwplan slechts vijf minuten te agenderen, zodat aan de openbaarheid kan worden voldaan en er geen ongebruikte (vergader)tijd verloren hoeft te gaan.

**Artikel 9.5 Afdoening onder verantwoordelijkheid**
In de praktijk kan, gelet op de korte beslistermijnen, behoefte bestaan aan het onder verantwoordelijkheid van de welstandscommissie afdoen van het welstandadvies.
De meest voorkomende vorm van het ‘onder verantwoordelijkheid afdoen’, komt neer op de afdoening van een welstandsadvies bij plannen waarvan de mening van de welstandscommissie als bekend mag worden verondersteld.
Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders ook kiezen voor afdoening onder verantwoordelijkheid met betrekking tot bepaalde categorieën bouwwerken
Negatief adviseren wordt in dit geval meestal uitgesloten.

Voordat de Wabo in werking trad, regelde artikel 48 Woningwet (oud) de aanvraag welstandsadvies van het college aan de welstandscommissie. Daarbij werd onderscheid gemaakt tussen de reguliere bouwvergunning en de lichte bouwvergunning. In het eerste geval was het vragen van welstandsadvies verplicht, in het tweede geval niet. (‘Een aanvraag voor een lichte bouwvergunning *kunnen* zij voor advies aan de welstandscommissie (..) voorleggen).
Verder bood het Besluit bouwvergunningvrij en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) de mogelijkheid om zgn. loket- of sneltoetscriteria vast te stellen.
De combinatie van deze mogelijkheden werd door veel gemeenten gebruikt om de beoordeling van aanvragen voor een licht- bouwvergunningspichtig bouwwerk over te laten aan een niet tot de welstandscommissie behorende ambtenaar.

Op 1-10-2010 zijn de Wabo en het Bor in werking getreden. Dit heeft gevolgen gehad voor deze werkwijze. De welstandscommissie is de door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke commissie die aan burgemeester en wethouders advies uitbrengt ten aanzien van de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk, waarvoor een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend, in strijd is met redelijke eisen van welstand (art. 1, onder n. Woningwet).
Op basis van artikel 2.10, lid 1, onder d, Wabo moet de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen in beginsel worden geweigerd indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft om strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria zoals vermeld in de welstandsnota, bedoeld in art. 12a, eerste lid, onder a van de Woningwet.

Het college van burgemeester en wethouders is verplicht om een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen ter advisering voor te leggen aan de welstandscommissie of de stadsbouwmeester (art. 2.26, lid 3 in samenhang met art. 6.2 Bor). Dit hoeft niet wanneer er voor het desbetreffende bouwwerk geen redelijke eisen van welstand gelden (omdat de gemeenteraad op basis van art. 12, lid

2 Woningwet heeft bepaald dat geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn) of bij voorbaat vaststaat dat de omgevingsvergunning reeds op een andere grond moet worden geweigerd.

Met de inwerkingtreding van de Wabo zijn artikel 48 Woningwet en het Bblb komen te vervallen. Onder de Wabo is een bouwwerk omgevingsvergunningplichtig of vergunningvrij; een tussencategorie bestaat niet meer. Dit betekent dat iedere aanvraag voor een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk door het college ter advisering aan de welstandscommissie moet worden voorgelegd. Dit betekent ook dat het college geen ambtenaar (meer) kan mandateren om te toetsen aan zgn. loketcriteria.

De (model-)bouwverordening biedt de mogelijkheid voor de welstandscommissie om de advisering over een aanvraag om welstandsadvies onder verantwoordelijkheid van de commissie over te laten aan een of meerdere daartoe aangewezen leden van die commissie. Het aangewezen lid of de aangewezen leden kunnen alleen adviseren over bouwplannen waarvan volgens hen het oordeel van de welstandscommissie als bekend mag worden verondersteld.

*Geen mandatering*
Hierbij is overigens geen sprake van mandatering in de zin van de Awb. Art. 10:1 Awb definieert mandaat immers als: de bevoegdheid om in naam van een bestuursorgaan besluiten te nemen. De welstandscommissie is geen bestuursorgaan. Bovendien neemt het geen besluiten (in de zin van de Awb) maar adviseert de commissie het college. Om misverstanden te voorkomen, passen wij art. 9.7 van de modelbouwverordening bij de eerstvolgende wijziging aan.

Samengevat:
Sinds de inwerkingtreding van de Wabo is "flitsen" alleen mogelijk als:
- voor het betreffende bouwplan geen welstandscriteria gelden of,
- het daartoe aangewezen lid van de welstandscommissie aanwezig is, en
- het oordeel van de welstandscommissie over het betreffende bouwplan als bekend mag worden verondersteld.

## Hoofdstuk 10 Overige administratieve bepalingen

### Artikel 10.1 De aanvraag om woonvergunning
Vervallen.

### Artikel 10.2 De aanvraag om vergunning tot hergebruik van een ontruimde onbewoonbaar verklaarde woning of woonwagen
Vervallen.

### Artikel 10.3 Overdragen vergunningen
Vervallen.

### Artikel 10.4 Overdragen mededeling
Vervallen.

### Artikel 10.5 Het kenteken voor onbewoonbaar verklaarde woningen en woonwagens alsmede onbruikbaar verklaarde standplaatsen
Vervallen.

### Artikel 10.6 Herziening en vervanging van aangewezen normen en andere voorschriften
Het onderhavige artikel heeft betrekking op de door het Nederlands Normalisatie-instituut (NNI) uitgegeven normen (NEN's), voornormen (NVN's) en praktijkrichtlijnen (NPR's).

## Hoofdstuk 11 Handhaving

### Algemeen
Het niet naleven van de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening of de criteria uit de Welstandsnota voor bestaande bouwwerken vormt een overtreding waartegen direct met toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom kan worden opgetreden, zonder dat daartoe nog (de tussenstap van) een specifieke aanschrijving vereist is. Het Bouwbesluit 2012 geldt voor alle bouwwerken (artikel 1b Woningwet), voor de bouwverordening krijgt deze systematiek vormt in artikel 7b Woningwet en voor het welstandsvereiste voor bestaande bouw volgt dit uit artikel 13a Woningwet. Met het generieke handhavinginstrumentarium op grond van de Gemeentewet en de Awb kan worden afgedwongen dat het bouwen of de staat van een gebouw of ander bouwwerk gaat voldoen aan de betreffende voorschriften van het Bouwbesluit 2012, dat het gebruik ervan of de staat of het gebruik van een open erf of terrein in overeenstemming is met de bouwverordening en dat het uiterlijk

van een bouwwerk niet in ernstige mate strijdig is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria die zijn vastgelegd in de welstandsnota.

Tenzij sprake is van spoedeisende omstandigheden brengt artikel 4:8 van de Awb met zich mee dat een belanghebbende, die naar verwachting bedenkingen zal hebben tegen een voorgenomen handhavingbesluit, vooraf in de gelegenheid wordt gesteld zijn zienswijze naar voren te brengen. In het handhavingbesluit dient vervolgens zorgvuldig te worden omschreven met welke voorschriften van het Bouwbesluit 2012 het bouwen of de staat van een gebouw of ander bouwwerk in strijd is en met welke voorzieningen het bouwen of de staat van dat gebouw of ander bouwwerk weer in overeenstemming met die voorschriften kan worden gebracht. Door zelf binnen de daartoe gestelde termijn maatregelen te nemen kunnen belanghebbenden de toepassing van bestuursdwang voorkomen (artikel 5:24 Awb) dan wel overeenkomstig artikel 5:32b van de Awb het verbeuren van een dwangsom voorkomen. Tegen een handhavingbesluit staan de normale rechtsmiddelen open die de Awb in samenhang met de Wet op de Raad van State biedt (bezwaar, beroep, hoger beroep en daarnaast de mogelijkheid om een voorlopige voorziening te vragen).

Op grond van artikel 125 van de Gemeentewet blijft de mogelijkheid bestaan om met toepassing van bestuursdwang of op grond van artikel 5:32 van de Awb met een last onder dwangsom, handhavend op te treden tegen illegale bouw- en sloopwerkzaamheden door middel van het stilleggen van deze werkzaamheden. Daarbij is het feit dat zonder of in afwijking van een vereiste vergunning wordt gebouwd of gesloopt op zichzelf in beginsel voldoende aanleiding om spoedshalve bestuursdwang toe te passen overeenkomstig artikel 5:24 Awb. Het direct met bestuursdwang optreden tegen illegale bouw- of sloopwerkzaamheden is er immers op gericht te voorkomen dat de illegale situatie verder in omvang toeneemt, waardoor burgemeester en wethouders mogelijk voor voldongen feiten worden geplaatst. In dit verband kan onder meer worden verwezen naar de uitspraken van ABRvS van 14 november 2001 (JG 020026) en 11 juni 2003 (BR 2003, 893).

**Artikel 11.1 Stilleggen van de bouw**
Vervallen.

**Artikel 11.2 Overtreding van het verbod tot ingebruikneming**
Vervallen.

**Artikel 11.3 Stilleggen van het slopen**
Vervallen.

**Artikel 11.4 Onderzoek naar een gebrek**
Dit onderwerp wordt thans geregeld in artikelen 5:15 tot en met 5:18 Algemene wet bestuursrecht (Awb). In het kader van toezicht zijn voorts van belang:
– Het betreden en binnentreden van woningen met toestemming van de bewoners, artikel 5:15 Awb.
– In artikel 5:15 Awb is tevens geregeld dat de toezichthouder zich kan doen vergezellen van de ‘sterke arm’.
– Idem, zonder toestemming van de bewoner, artikel 10, lid 5 Ww.
– Procedurele voorschriften over het binnentreden, Algemene wet op het binnentreden.

**Hoofdstuk 12 Straf-, overgangs- en slotbepalingen**
**Algemeen**
Alle artikelen van deze verordening op overtreding waarvan straf is gesteld steunen op artikel 7b van de Woningwet, juncto artikel 1a, onder 2o, van de Wet op de economische delicten.

**Artikel 12.1 Strafbare feiten**
Vervallen.

**Artikel 12.2 Overgangsbepalingen**
In het artikel staat dat de aanvrager die een bouw- of omgevingsvergunning vóór de gewijzigde bouwverordening heeft ingediend, de mogelijkheid heeft de regelgeving van toepassing te laten zijn die geldt na de wijziging van de bouwverordening. Dit geldt uiteraard niet voor de van rechtswege vervallen artikelen van de bouwverordening, omdat het voor deze artikelen in de plaats komende rijksregelgeving een dergelijke mogelijkheid niet kent.

**Artikel 12.3 Slotbepaling**

**Algemeen**
De bepalingen voor de bekendmaking van verordeningen zijn gegeven in de artikelen 139 e.v. van de Gemeentewet. Bekendmaking van verordeningen, zijnde algemeen verbindende voorschriften, geschiedt

door plaatsing van het besluit in het gemeenteblad of in een andere, door de gemeente algemeen verkrijgbaar gestelde uitgave. Dit geldt ook voor een opnieuw vastgestelde verordening.

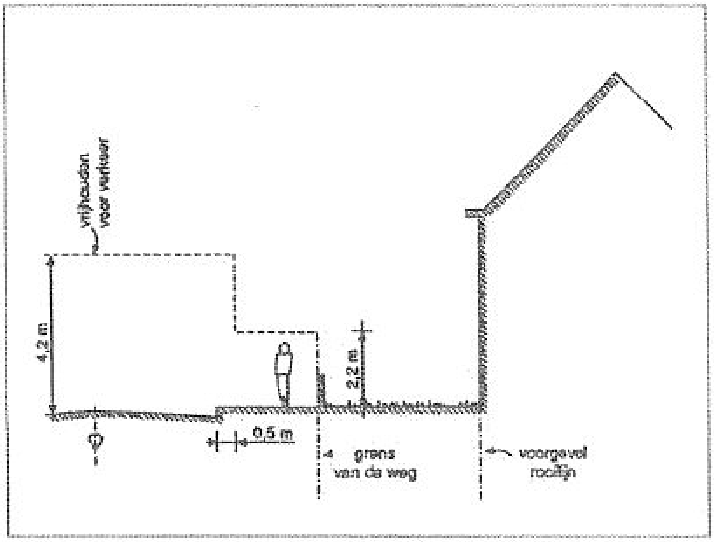
Een (opnieuw) vastgestelde verordening dient op grond van artikel 140 van de Gemeentewet kosteloos voor eenieder ter inzage te liggen op het stadskantoor, dan wel op een andere, door de raad te bepalen plaats.

De inwerkingtreding van de verordening is normaliter gesteld op 8 dagen na de bekendmaking. Aangezien sprake is van een referendabel besluit wordt de termijn gesteld op 8 dagen na bekendmaking, zijnde de termijn waarbinnen inwoners de mogelijkheid hebben om beroep aan te tekenen. De gemeenteraad kan echter een ander tijdstip van inwerkingtreding in de verordening vaststellen of burgemeester en wethouders in de verordening de bevoegdheid geven om de inwerkingtreding van de verordening op een nader tijdstip te bepalen.

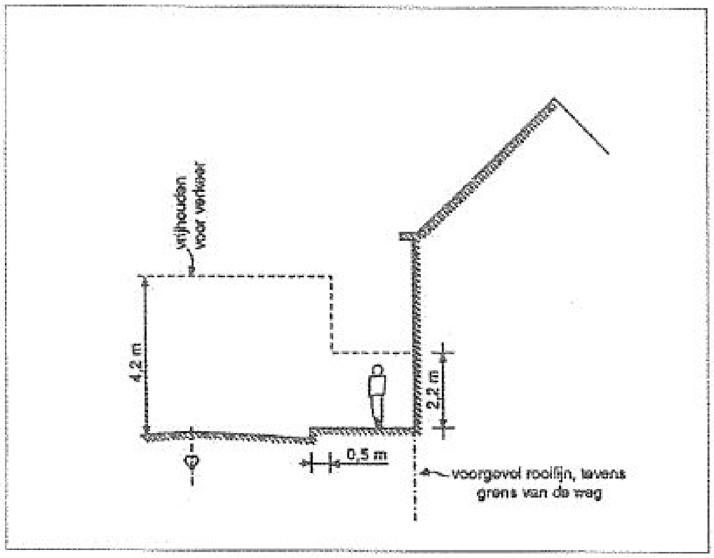
De verordening moet na de bekendmaking worden medegedeeld aan het parket van het arrondissement waarin de gemeente is gelegen; zie artikel 143 van de Gemeentewet. Een termijn daarvoor is niet opgenomen, doch spoedige mededeling ligt in de rede. Tevens dient tegelijk met of zo spoedig mogelijk na de bekendmaking een afschrift van de verordening te worden gezonden aan de inspecteur van de Volkshuisvesting binnen wiens ambtsgebied de gemeente ligt; zie artikel 95 van de Woningwet.

# Bijlage 1 Toelichting verordening

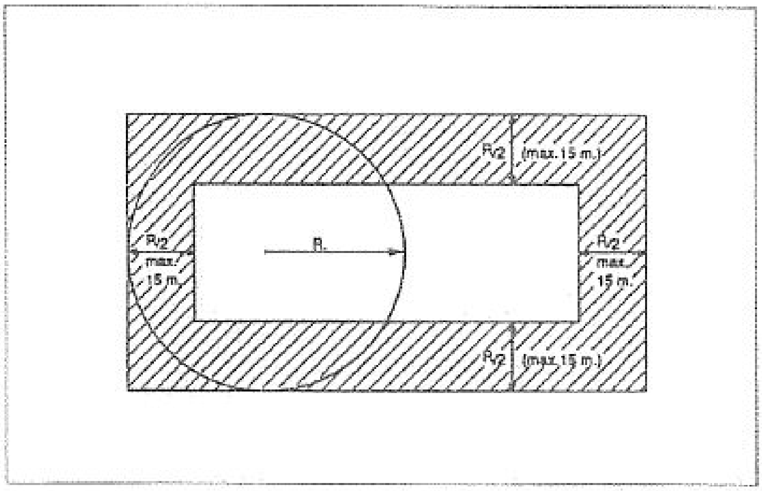
Figuren 1 t/m 19, behorende bij de stedenbouwkundige bepalingen.



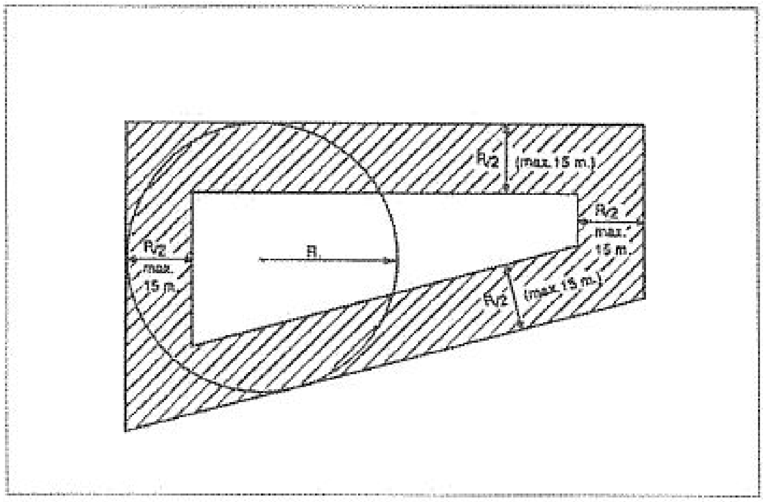

Figuur 1 Voor verkeer vrij te houden hoogten (artikelen 2.5.7 en 2.5.8)



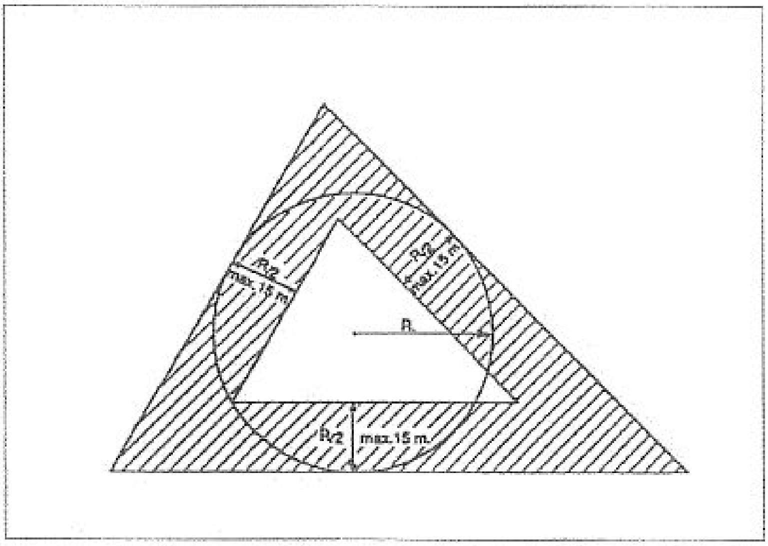

Figuur 2 Voor verkeer vrij te houden hoogten (artikelen 2.5.7 en 2.5.8)



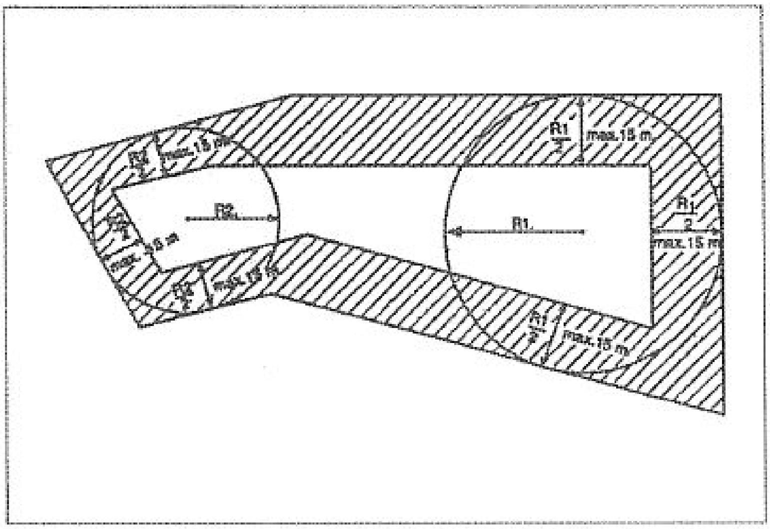

Figuur 3 Ligging van de achtergevelrooilijn (artikel 2.5.11, eerste lid, onder a)



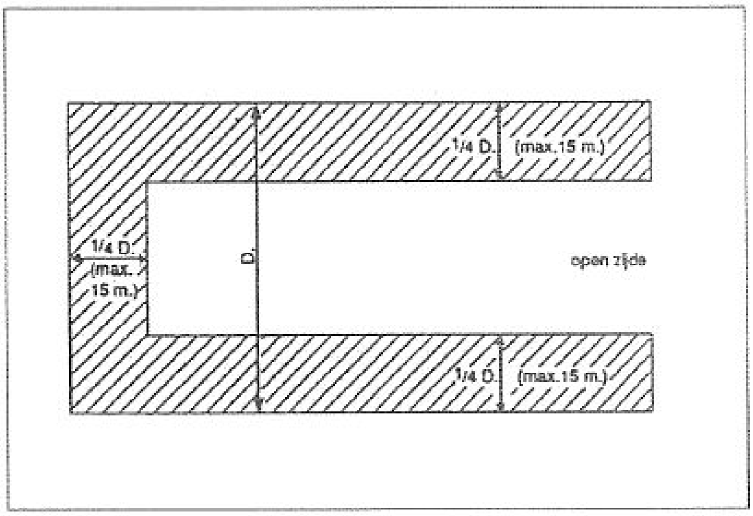

Figuur 4 Ligging van de achtergevelrooilijn (artikel 2.5.11, eerste lid, onder a)



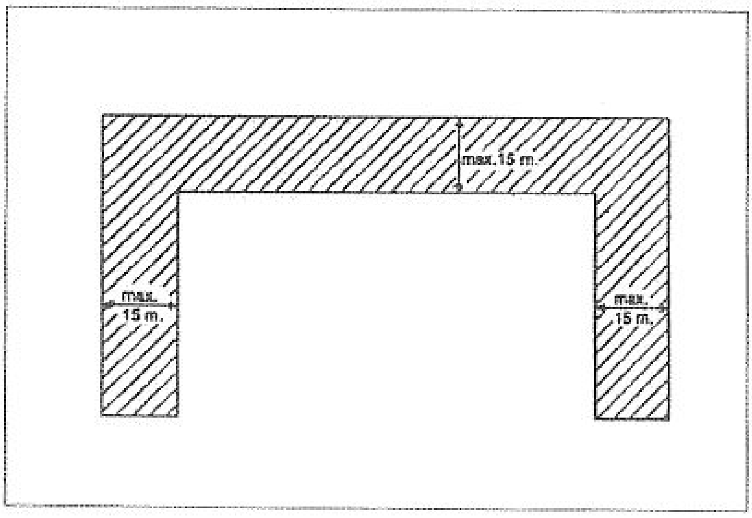

Figuur 5 Ligging van de achtergevelrooilijn (artikel 2.5.11, eerste lid, onder a)



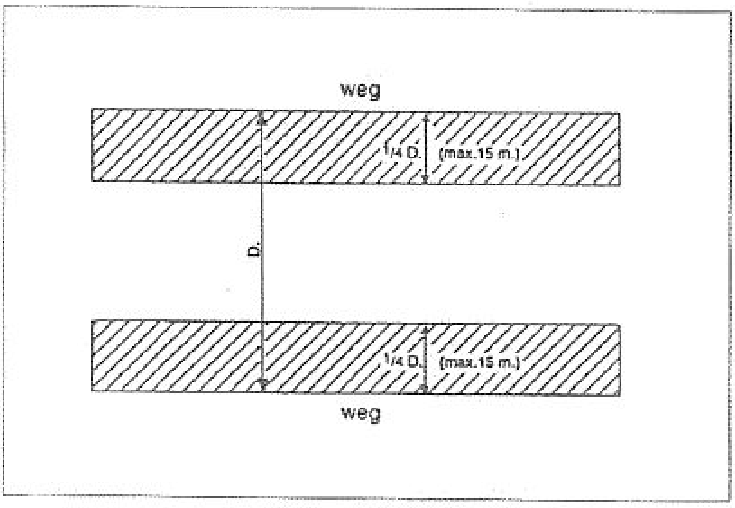

Figuur 6 Ligging van de achtergevelrooilijn (artikel 2.5.11, eerste lid, onder b)



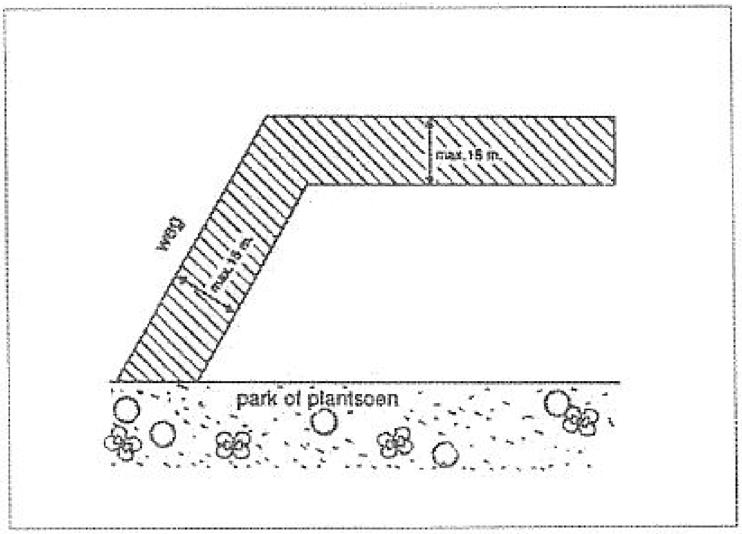

Figuur 7 Ligging van de achtergevelrooilijn (artikel 2.5.11, eerste lid, onder c)



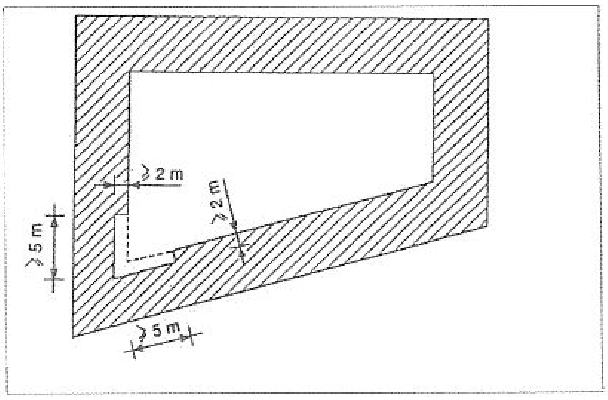

Figuur 8 Ligging van de achtergevelrooilijn (artikel 2.5.11, eerste lid, onder c)



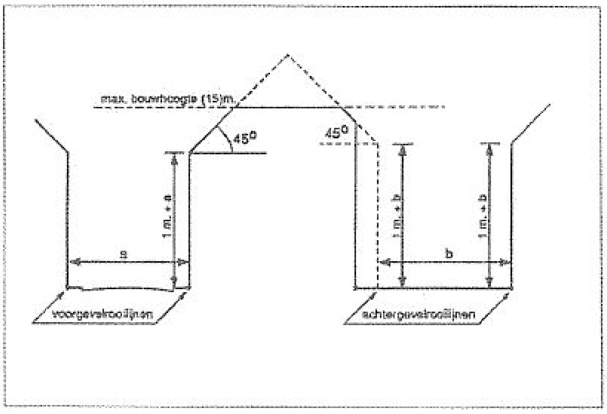

Figuur 9 Ligging van de achtergevelrooilijn (artikel 2.5.11, eerste lid, onder d)



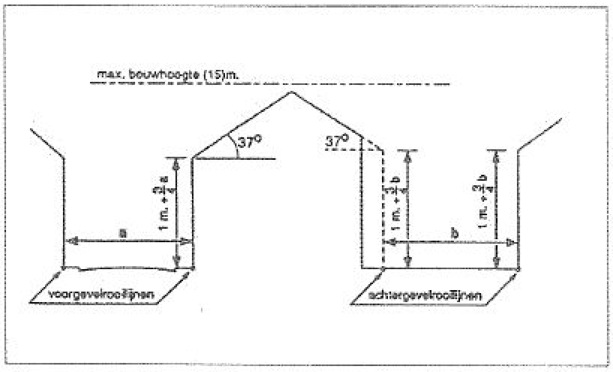

Figuur 10 Ligging van de achtergevelrooilijn (artikel 2.5.11, eerste lid, onder e)



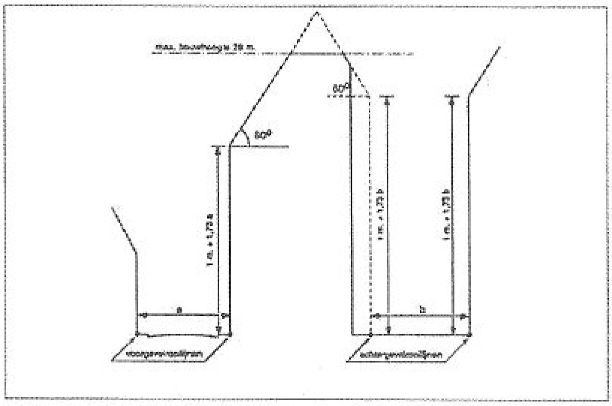

Figuur 11 Teruglegging met het oog op de daglicht toetreding van achtergevelrooilijn die een scherpe hoek met elkaar vormen (ingevolge artikel 2.5.11, lid 2)



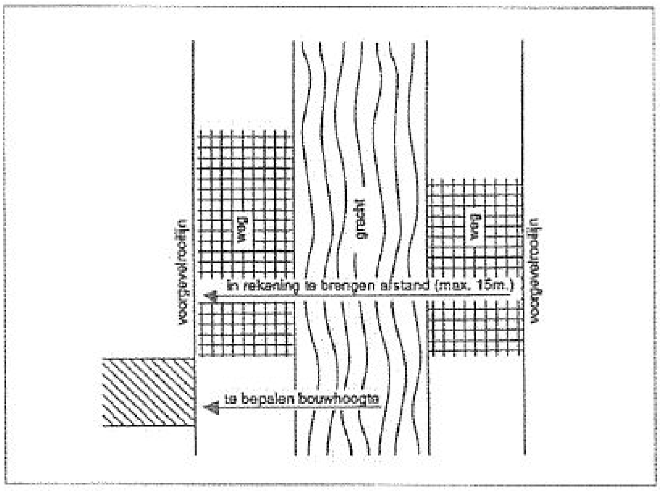

Figuur 12 Bouwhoogte in voor- en achtergevelrooilijn en daartussen. Maximum bouwhoogte (artikelen 2.5.20, 2.5.21, 2.5.23 en 2.5.25). Binnen de bebouwde kom



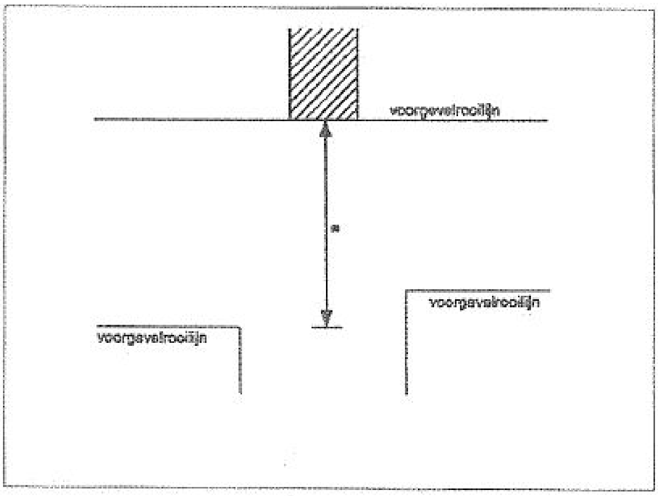

Figuur 13 Bouwhoogte in voor- en achtergevelrooilijn en daartussen. Maximum bouwhoogte (artikelen 2.5.20, 2.5.21, 2.5.23 en 2.5.25). Buiten de bebouwde kom



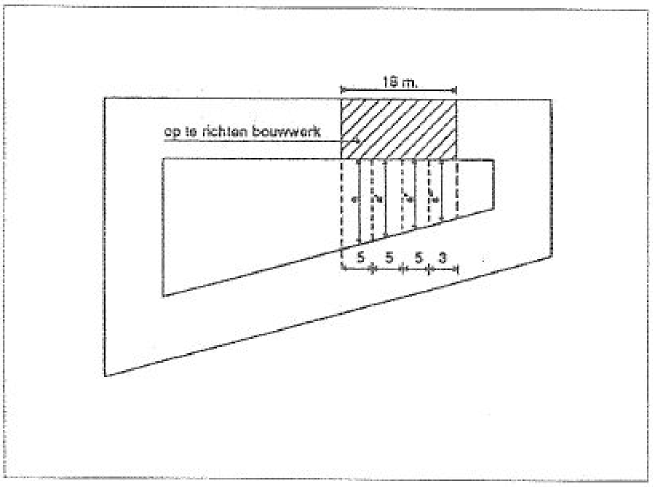
Figuur 14 Bouwhoogte in voor- en achtergevelrooilijn en daartussen. Maximum bouwhoogte (artikelen 2.5.20, 2.5.21, 2.5.23 en 2.5.24, alternatief 2). Binnen grootstedelijke delen van de bebouwde kom



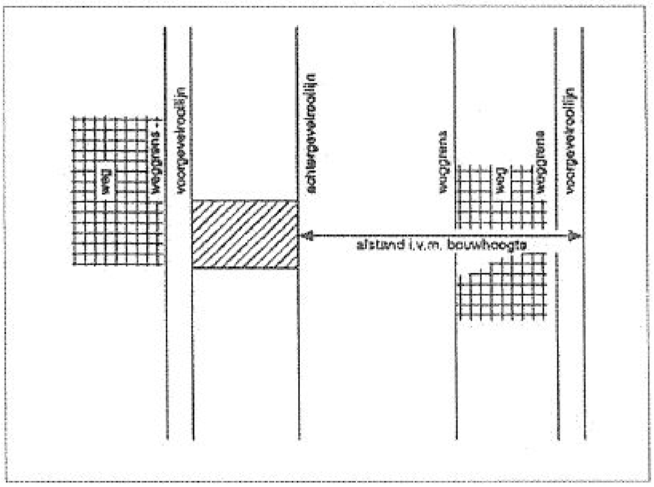

Figuur 15 Bouwhoogte in de voorgevelrooilijn (artikelen 2.5.20, derde lid, eerste alinea)



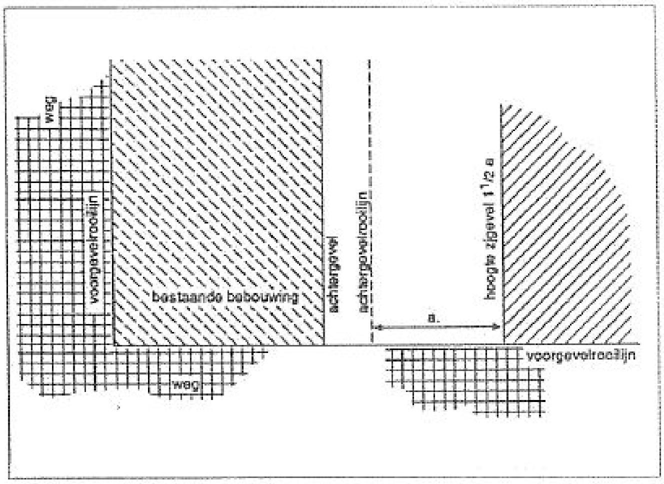

Figuur 16 Bouwhoogte in de voorgevelrooilijn (artikelen 2.5.20, derde lid, tweede alinea)




Figuur 17 Bouwhoogte in de achtergevelrooilijn (artikelen 2.5.21, tweede lid, eerste alinea)




Figuur 18 Bouwhoogte in de achtergevelrooilijn (artikelen 2.5.20, tweede lid, tweede alinea)




Figuur 19 Hoogte van een zijgevel tegenover een achtergevelrooilijn (artikelen 2.5.22)